



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2278

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-18-14-wo
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.08.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	14.08.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	21.08.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Jahresabschluss 2022 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH und der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH und Entlastung
- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 GO NRW

Beschlussentwurf:

I. Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL)

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gemäß § 113 Abs. 1 GO NRW den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses 2022 gemäß beigefügter Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Genehmigung des Lageberichts.
 - b) Verwendung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 8.137.086,32 EUR zur Ausschüttung in Höhe von 6.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin Stadt Leverkusen, der verbleibende Betrag in Höhe von 2.137.086,32 wird auf neue Rechnung vorgetragen.
 - c) Der Geschäftsführung der WGL wird für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL gem. § 113 Abs. 1 GO NRW Weisung, den Mitgliedern des Aufsichtsrats der WGL für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

II. Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH (WGL Service)

Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 GO NRW den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der WGL Service Weisung, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses 2022 gem. beigefügter Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Genehmigung des Lageberichts.
- b) Der Jahresüberschuss in Höhe von 96.314,14 EUR wird festgestellt und auf neue Rechnung vorgetragen.
- c) Der Geschäftsführung der WGL Service wird für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
- d) Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG, Dresden, wird zur Abschlussprüferin für den Jahresabschluss 2023 bestellt.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat
(In Vertretung des
Oberbürgermeister)

In Vertretung
Molitor

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: 151601 Sachkonto: 465100

Aufwendungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:

Auszahlungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

WGL GmbH:

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2022 der WGL geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Gemäß § 16 lit. d), e), f) und i) des Gesellschaftsvertrags der WGL beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes, die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung. Nach § 11 (2) lit. f) des Gesellschaftsvertrags ist der Aufsichtsrat für Wahl und Beauftragung des Abschlussprüfers zuständig.

Die Beratung und Beschlussfassung in Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der WGL über die im Beschlussentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist für den 16.08.2023 (Vorberatung der Ausschüttung durch AR) und Herbst 2023 (finaler Beschluss der Gesellschafterversammlung) geplant.

Als Anlagen 1 bis 3 sind dieser Vorlage für die WGL GmbH die Bilanz zum 31.12.2022, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 sowie der Lagebericht beigefügt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.96) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfbericht des Jahresabschlusses der WGL als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 zur Verfügung.

Aufgrund des steuerlichen Querverbands zwischen dem BgA Kita (Betrieb gewerblicher Art) und der WGL wurden deren Geschäftsanteile in den Betrieb gewerblicher Art eingelegt. Somit wird die Ausschüttung auch dort vereinnahmt.

Ergänzend sei auf Folgendes hingewiesen:

Ratsmitglieder, die selbst dem Aufsichtsrat der WGL angehören, haben sowohl bei der Beratung als auch bei der Entscheidung über die Entlastung des Aufsichtsrates der WGL gemäß § 31 Abs. 1 i. V. m. § 43 Abs. 2 GO NRW kein Mitwirkungsrecht (Beschlusspunkt 2.). Dies gilt auch für den Oberbürgermeister.

Somit ist über Beschlusspunkt 2. gesondert zu beraten und abzustimmen.
Eine entsprechende Protokollierung ist notwendig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren der Oberbürgermeister und die folgenden Ratsfrauen und Ratsherren im Aufsichtsrat der WGL tätig und unterliegen somit dem o. g. Mitwirkungsverbot:

Rh. Bernd Miesen,
Rf. Gisela Schumann,
Rh. Stefan Baake,
Rf. Laura Rodríguez,
Rh. Oliver Faber,
Rh. Yannick Noe.

WGL Service:

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BavariaTreu AG hat auftragsgemäß den Jahresabschluss 2022 der WGL Service geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß § 10 Abs. 1 lit. c), d), und g) des Gesellschaftsvertrags der WGL Service beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes und die Entlastung der Geschäftsführung. Nach § 10 Abs. 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrags ist die Gesellschafterversammlung für Wahl und Beauftragung des Abschlussprüfers zuständig.

Die Beratung und Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der WGL Service über die im Beschlusssentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist bereits am 13.06.2023 - und damit vor der Sitzung des Rates - erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat.

Als Anlagen 5 bis 7 sind dieser Vorlage die Bilanz der WGL Service GmbH zum 31.12.2022, die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 sowie der Lagebericht beigefügt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.1996) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses der WGL als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 8 im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung.

Anlage/n:

- Anlage 1 - Bilanz WGL 2022
- Anlage 2 - GuV WGL 2022
- Anlage 3 - Lagebericht WGL 2022
- Anlage 4 - Prüfbericht WGL 2022 (nö)
- Anlage 5 - Bilanz WGL Service 2022
- Anlage 6 - GuV WGL Service 2022
- Anlage 7 - Lagebericht WGL Service 2022
- Anlage 8 - Prüfbericht WGL Service 2022 (nö)

Bilanz zum 31. Dezember 2022 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	220.083,09	220.083,09	245.032,09	I. Gezeichnetes Kapital		17.621.600,00	17.621.600,00
II. Sachanlagen				II. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.753.366,62		249.668.064,62	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	8.810.800,00		8.810.800,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.425.307,93		35.698.846,93	2. Bauerneuerungsrücklage	46.879.800,00		46.879.800,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	903.479,10		1.574.003,64	3. andere Gewinnrücklagen	<u>43.767.370,99</u>	99.457.970,99	<u>43.767.370,99</u>
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.835.459,82		1.976.353,82				
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.789,53		437.533,04				
6. Anlagen im Bau	7.814.259,16		10.375.488,58				
7. Bauvorbereitungskosten	132.213,41		60.860,40				
8. Geleistete Anzahlungen	<u>69.893,14</u>	<u>297.553.768,71</u>	<u>0,00</u>				
III. Finanzanlagen				III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	1. Gewinnvortrag		202,21	202,21
2. Beteiligungen	1,00		1,00	2. Jahresüberschuss	8.137.086,32		4.817.664,96
3. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.200.000,00		2.200.000,00	3. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00		3.060.335,04
4. sonstige Ausleihungen	<u>5.477.008,60</u>	<u>7.702.009,60</u>	<u>5.944.744,94</u>	4. Ergebnisverwendung	<u>-4.908.000,00</u>	<u>3.229.288,53</u>	<u>-7.878.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>305.475.861,40</u>	<u>308.205.929,06</u>	Eigenkapital insgesamt		<u>120.308.859,52</u>	<u>117.079.773,20</u>
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			
1. unfertige Leistungen	14.511.801,23		14.310.301,34	Verpflichtungen	2.912.199,00		2.861.380,00
2. andere Vorräte	<u>4.412,50</u>	<u>14.516.213,73</u>	<u>3.820,23</u>	2. Steuerrückstellungen	425.200,00		367.027,00
				3. sonstige Rückstellungen	<u>2.811.171,12</u>	6.148.570,12	<u>3.841.283,94</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Vermietung	201.301,79		179.653,54	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.571.032,44		161.004.192,94
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.837,62		2.077,61	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.890.277,78		24.895.085,64
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.820,75		6.509,06	3. erhaltene Anzahlungen	16.002.882,46		15.205.172,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.903,99		15.668,94	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	510.525,31		604.351,39
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	97.333,28		75.269,58	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.272.412,03		2.550.764,25
6. Forderungen gegenüber Gesellschafter	967,98		0,00	6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	20.294,85		20.680,21
7. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.419.033,54</u>	<u>3.775.198,95</u>	<u>1.134.601,33</u>	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.266.571,41		5.457.185,74
				8. sonstige Verbindlichkeiten	16.773,99		48.822,06
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				davon aus Steuern EUR 14.583,27			(45.671,54)
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>13.345.111,90</u>	<u>13.345.111,90</u>	<u>14.110.311,49</u>	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 985,92		206.550.770,27	(323,43)
Umlaufvermögen insgesamt		<u>31.636.524,58</u>	<u>29.838.213,12</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					4.108.085,25	4.108.085,25	4.324.051,81
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.899,18</u>	<u>3.899,18</u>	<u>215.628,46</u>				
		<u>337.116.285,16</u>	<u>338.259.770,64</u>			<u>337.116.285,16</u>	<u>338.259.770,64</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1.Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.818.638,16		51.186.311,39
b) aus Betreuungstätigkeit	221.793,55		597.520,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>329.430,01</u>	53.369.861,72	<u>311.028,56</u>
2.Erhözung des Bestands an unfertigen Leistungen		201.499,89	754.033,94
3.andere aktivierte Eigenleistungen		238.915,57	294.054,78
4.sonstige betriebliche Erträge		3.409.814,70	2.738.270,91
5.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.979.627,31		29.284.114,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.199,03</u>	27.982.826,34	<u>3.363,88</u>
6.Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.542.459,64		4.771.162,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.407.592,63	5.950.052,27	1.529.938,66
davon für Altersversorgung EUR 522.546,84			(593.630,51)
7.Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.791.227,29	7.793.604,70
8.sonstige betriebliche Aufwendungen		2.269.084,29	1.826.598,82
9.Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		264.410,76	332.517,39
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 66.000,00			(63.283,33)
10.sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.289,04	1.541,14
11.Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.030.704,77	3.415.298,87
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 51.746,00			(60.941,00)
12.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		301.892,89	738.034,25
13.Ergebnis nach Steuern		10.170.003,83	6.853.163,15
14.sonstige Steuern		2.032.917,51	2.035.498,19
15.Jahresüberschuss		8.137.086,32	4.817.664,96
16.Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		202,21	202,21
17.Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	3.060.335,04
18.Ergebnisverwendung		-4.908.000,00	-7.878.000,00
19.Bilanzgewinn		<u>3.229.288,53</u>	<u>202,21</u>

Lagebericht 2022 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 aufgrund von Mieterwechsel 490 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. Das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung und Drittverwaltung wurde zum 31.12.2021 weitestgehend aufgegeben. Die Fokussierung der WGL GmbH auf Ihr Kerngeschäft und die damit verbundenen erforderlichen Ressourcen machten diesen Schritt notwendig.

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 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 (Wassermähler, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder etc.) nebst Zubehör (wie z.B. Kommunikationseinheiten) gemäß Rahmenvertrag mit der WGL GmbH konnte planmäßig für insgesamt 1.304 Wohnungen 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 seit 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 31.12.2022 insgesamt

- 1.135 Häuser mit
- 7.002 Wohnungen
- 92 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.679 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist durch Neubau um 24 Wohnungen **gestiegen**. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 481.221 m² (2021: 479.654 m²). Von den 7.002 Wohnungen sind 1.713 preisgebunden (2021: 1.700 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist aufgrund der Aufgabe dieses Geschäftsbereiches erwartungsgemäß auf derzeit 511 Einheiten gesunken.

Zum 31.12.2022 wurden:

- 151 Wohnungen
- 151 Gewerbeeinheiten
- 209 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen noch verwaltet.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. 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 2022 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war.

Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Jahr Corona 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbehochbau. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen.

Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

In Leverkusen ist die Neubautätigkeit fast zum Erliegen gekommen. Angefangene Maßnahmen werden in der Regel zu Ende gebaut. In 2022 wurden Neubauvorhaben zurückgestellt aufgrund fehlender Rentabilität. Sobald die Rahmenbedingungen für Investitionen in Neubauten sich wieder positiv entwickeln, wird die WGL auch weiterhin bestrebt sein Ihr Angebot an Wohnungen in Leverkusen zu erweitern.

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 unterer und mittlerer Preislage gerechnet. Zum 31.12.2022 waren 1.507 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.

Die Schäden die durch das Hochwasser Mitte 2021 in Leverkusen Opladen entstanden waren sind weitgehend behoben worden, sodass die Mieter wieder in Ihre Wohnungen zurückkehren konnten.

Der Krieg in der Ukraine hat sich auch auf die geplanten Aktivitäten der WGL ausgewirkt. Die Modernisierungen im Bestand konnten aufgrund von Lieferkettenproblemen und ausgelasteten Handwerksbetrieben, die unter einem immer deutlich werdenden Fachkräftemangel leiden, nicht wie geplant umgesetzt werden.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß.

Es wurde 2022 ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 14.210 aufgewandt, davon allein 18,3 % aufgrund von Mieterwechseln.

Im Ergebnis konnten so nicht alle Modernisierungen in 2022 umgesetzt werden, was zu einer Verbesserung des Gewinns gegenüber dem Wirtschaftsplan von ca. 5,1 Mio. € führt.

Das in 2019 begonnenen Neubauprojekt in der Helenenstraße konnte Anfang 2022 abgeschlossen werden. Hier wurden 13 öffentlich geförderte Wohnungen und 11 frei finanzierte Wohnungen fertiggestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage konnten alle Wohnungen zeitnah vermietet werden.

Das Neubauprojekt Kantstraße wurde vom Hochwasser 2021 stark betroffen. Die Herstellung der Bezugsfertigkeit ist Anfang 2023 erfolgt. Die Verzögerungsgründe in der Fertigstellung trafen wie bei der Modernisierung leider auch hier zu. Die Nachfrage für diesen sehr attraktiven Standort ist trotz einem Mietpreis von über 10€/m² sehr hoch.

Der Neubau in der Bodelschwinghstraße wurde für das Jahr 2022 zurückgestellt. Das schwierige Marktumfeld ließ eine wirtschaftlich vertretbare Umsetzung nicht zu. Sobald sich wieder Möglichkeiten einer rentablen Bebauung ergeben, soll die Erstellung eines Neubaus an diesem Standort auch erfolgen.

Der Abriss der 4 Gebäude in der Luisenstraße wurde Ende 2022 begonnen und wird Anfang 2023 abgeschlossen sein. Die Ersatzbebauung ist weiterhin in Modulbauweise geplant. Entscheidend für beide Investitionen ist eine ausreichende Rentabilität.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 8.137 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 804 auf TEUR 37.813 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 6,13 € (Stand 31.12.2021) auf 6,25 € (Stand 31.12.2022). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen durch Mieterhöhungen aufgrund von Staffelmietvereinbarungen im Rahmen des § 557a BGB, aufgrund von Änderungen der Finanzierungsmittel, 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 Versicherungserstattungen und Aufwendungen aus der Beseitigung von Brand und Hochwasserschäden beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 <u>TEUR</u>	2021 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	14.083	12.426	1.657
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	221	596	-375
Sonstiger Deckungsbeitrag	566	603	-37
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-6.122</u>	<u>-6.640</u>	<u>518</u>
Betriebsergebnis	8.748	6.985	1.783
Kapitaldisposition	78	62	16
Sonstiger Bereich	-387	-1.491	1.104
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-302	-738	436
Jahresüberschuss	<u>8.137</u>	<u>4.818</u>	<u>3.319</u>

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

2. Finanzlage**a. Kapitalstruktur**

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2022	2021
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	14.110	16.414
Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit	16.880	16.066
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.623	-6.602
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.022	-11.767
Finanzmittelbestand zum 31.12.	13.345	14.110
Planmäßige Tilgungen	7.873	8.474

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,7 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,0 % 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 30 Jahre - gesichert. 2022 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 23.771 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung (Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2025)	TEUR 7.867
Neubau und Modernisierung	TEUR 15.903

Aus in Vorjahren und im Jahr 2022 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 7.302.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2022 nicht getätigt. In 2022 konnte man Verhandlungen über Grundstückskäufe in Leverkusen führen. Wir gehen davon aus, dass die WGL in 2023 zu Vertragsabschlüssen kommen wird. Das Angebot an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist in Leverkusen generell gering, sodass es in Zukunft immer schwieriger sein wird entsprechende Grundstückszukäufe zu tätigen.

Weitere Investitionen wurden im Neubaubereich für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser in der Helenen Straße mit 24 Wohnungen und in der Kantstraße mit 33 Wohnungen getätigt. Die Fertigstellung der Projekte Helenenstraße erfolgte zu Beginn des Jahres 2022. Die Herstellung der Bezugsfertigkeit für die Kantstraße erfolgte Anfang des Jahres 2023. 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 14.210 (EUR 29,50/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in diesem Bereich in Höhe von circa Mio. € 16,6 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2022 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2023 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 7.658,1. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2022 mit 35,7 % (2021: 34,6 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2022		31.12.2021	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	220	0,1	245	0,1
Grundstücke mit Bauten	288.014	85,4	287.343	85,0
Restliche Sachanlagen	9.470	2,8	12.448	3,7
Geleistete Anzahlungen	70	0,0	0	0,0
Finanzanlagen	<u>7.702</u>	<u>2,3</u>	<u>8.170</u>	<u>2,4</u>
Anlagevermögen	305.476	90,6	308.206	91,2
Vorräte	14.516	4,3	14.314	4,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.775	1,1	1.414	0,4
Flüssige Mittel	13.345	4,0	14.110	4,2
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4</u>	<u>0,0</u>	<u>216</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	31.640	9,4	30.054	9,8
	<u>337.116</u>	<u>100,0</u>	<u>338.260</u>	<u>100,0</u>
	31.12.2022		31.12.2021	
	gesamt		gesamt	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,2	17.622	5,2
Gewinnrücklagen	99.458	29,5	99.458	29,4
Bilanzgewinn	<u>3.229</u>	<u>1,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Eigenkapital	120.309	35,7	117.080	34,6
Rückstellungen	6.149	1,8	7.070	2,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	181.461	53,8	185.899	55,0
Erhaltene Anzahlungen	16.003	4,7	15.205	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.267	1,6	5.457	1,6
Übrige Verbindlichkeiten	3.820	1,1	3.225	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4.108</u>	<u>1,2</u>	<u>4.324</u>	<u>1,2</u>
Fremdkapital	216.808	64,3	221.180	65,4
	<u>337.116</u>	<u>100,0</u>	<u>338.260</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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	337,1	338,3	339,3
Eigenkapitalquote	%	35,7	34,6	35,4
Eigenkapitalrentabilität	%	7,0	4,7	4,5
Jahresergebnis	Mio. EUR	8,1	4,8	5,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	52,8	51,2	50,5
Sollmieten	Mio. EUR	37,8	37,0	36,2
Durchschnittliche Wohnungs- sollmieten	EUR/m ² /p.m.	6,25	6,13	6,00
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	14,2	14,8	12,7
Fluktuationsquote	%	7,0	7,1	7,4
Leerstandsquote	%	2,6	2,6	2,9

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 2,7 % der Sollmieten (Vorjahr 2,7 %).

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 100 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Verbesserungen im Wohnumfeld). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierearme Ausstattung der Gebäude und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 184 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben den Geschäftsführern waren 63 Vollzeit- und 20 Teilzeitbeschäftigte sowie 7 Auszubildende und 24 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt. Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2022 45,00 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,74 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2022 insgesamt TEUR 19,6 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 522,5.

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 eine Berücksichtigung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Schwerpunkt der Aktivitäten wird die Schaffung der Voraussetzungen für Investitionen und die Projektentwicklung für neue Wohngebäude sein. Weiterhin wird der vorhandene Wohnungsbestand marktgerecht instandgehalten und modernisiert.

Nachverdichtungen, Abriss und Neubauten sollen auch weiterhin in den nächsten Jahren das Ziel der WGL sein. Dabei bleibt Bestandteil der Strategie, dass im Zuge des Ausbaus weitere Wohnhäuser gebaut werden, die den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bei der WGL erhöhen. Die externen Einflussfaktoren (Ukraine-Krieg, Lieferkettenengpässe, Materialmangel, Kostensteigerungen, Fachkräftemangel, Inflationsanstieg, Zinssteigerungen, Fördermaßnahmen, Energiepreissteigerungen, Pandemien, Blackout Szenarien, Flutkatastrophen, etc.) ändern sich zurzeit mit einer bisher nicht gekannten Dynamik. Daher unterliegen alle Vorhaben einer intensiven Prüfung und Bewertung auf Realisierbarkeit.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Es muss damit gerechnet werden, dass die EZB die Zinsen im Jahresverlauf weiter erhöht, um die Inflation in den Griff zu bekommen. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Rentabilität von Immobilieninvestments auf der einen Seite und auf die Nachfrage von Immobilienkäufern auf der anderen Seite.

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), konnte gemäß Rahmenvertrag mit der WGL Service GmbH planmäßig für 1.104 Neubau- und modernisierte Wohnungen 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 seit 2020 durch die WGL Service GmbH für den neu ausgestatteten Teil der Kunden der WGL GmbH erbracht.

Der Umstellungszeitraum wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 3,5 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 38,3 betragen, die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden voraussichtlich bei Mio. EUR 16,6 liegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß und der

Dauer der Beeinträchtigungen durch den Krieg und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings nicht mit einer gravierenden negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor der größten Herausforderung ihrer Geschichte. Bis 2045 soll der gesamte Bestand klimaneutral werden, bis 2030 immerhin 65 % weniger CO₂ ausstoßen. Die Regelung ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter erfolgt anhand eines 10-Stufen-Modells. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO₂-Kosten für Fernwärme. So funktioniert das Stufenmodell: Bei Wohnungen mit besonders hohen CO₂-Emissionen ab 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kg CO₂/m²/a) müssen Vermieter 95 Prozent und Mieter 5 Prozent der CO₂-Abgabe tragen.

Je niedriger die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters an den CO₂-Kosten. Der Vermieteranteil sinkt in der besten Stufe mit weniger als 12 kg CO₂/m²/a auf 0 Prozent. Sofern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO₂-Emissionen und die CO₂-Abgabe wird fällig. Mieter müssen diese entsprechend ihrem Verbrauch entrichten. Vermieter werden je nach Einstufung des Gebäudes an den CO₂-Kosten beteiligt.

Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme unter die Regelungen zur Aufteilung der CO₂-Abgabe, ganz gleich, ob ein CO₂-Preis nach europäischem Emissionshandel (ETS) oder ein nationaler Kohlendioxidpreis nach dem BEHG erhoben wird. Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig. Einige Abrechnungsdienstleister haben bereits angekündigt, dass sie die Einstufung der Immobilie in das 10-Stufen-Modell und die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter automatisch mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung übernehmen.

Am 5. Januar 2023 ist die neue EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen in Kraft getreten. Das betrifft auch die Immobilienbranche. Sie muss ab 2024 gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Rechenschaft ablegen. Diese EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeits-Berichtserstattung bezeichnet die nachhaltige Verantwortung von Unternehmen aller Branchen und Größen für Klima, Umwelt und die Gesellschaft, gepaart mit guter und fairer Unternehmensführung.

Die Nachhaltigkeit wird somit ein neuer Kernbereich im Finanzteil der Unternehmen. (Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)).

In Zukunft werden daher der Finanzbereich, der Accounting-Bereich und das Controlling vermehrt in das Nachhaltigkeitskennzahlen-Management involviert sein. Das Controlling wird hier vor allem auch deshalb eine wichtige Rolle spielen, da Unternehmen auch gefordert sein werden, Kennzahlen nicht nur zu veröffentlichen, sondern auch entsprechende Ziele zu proklamieren und zu überprüfen, ob sich das Unternehmen auf Zielerreichungspfad befindet. Dies gilt für alle Nachhaltigkeitsthemen wie CO₂-Emissionen genauso wie für den Bereich der Arbeitsunfälle, oder auch für soziale Verantwortung und Menschenrechte in der Lieferkette. Aus all den genannten Gründen werden Nachhaltigkeitskennzahlen wohl fester Bestandteil des Finanzbereichs werden.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 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 die Gesellschafter,
- Tax Compliance Management-System (Tax-CMS),
- 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 an der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf und des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Leverkusen erreicht. 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 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 ergänzend 2020 ein Tax Compliance Management-System (Tax-CMS) in der WGL GmbH implementiert. Steuerkonformes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter verbunden mit vollständiger, zeitgerechter und richtiger Erfüllung steuerlicher Pflichten wird nun in einem internen Kontrollsystem für Steuern dokumentiert. Die Notwendigkeit zur Einrichtung eines Tax-CMS resultierte 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.

Mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind die 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit

verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Die Einführung der Energiepreisbremsen bei Gas und Strom durch die Bundesregierung haben stabilisierenden Einfluss. Trotz dieser Maßnahmen ist eine deutliche Erhöhung der Energiekosten im Vergleich zum Vorkriegsniveau gegeben und könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonenhaushalte und Haushalte von Alleinerziehenden in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die WGL daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

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.

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. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

III. Chancenbericht

Chancen weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen. Im Neubausegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben (z.B. Modulbau), welche auf großes Mietinteresse 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.

Die Erschließung weiterer Geschäftsfelder durch die Entwicklung neuer datenbasierter digitaler Produkte und Services für unsere Kunden, wird eine der wichtigsten Aufgaben bei der strategischen Entwicklung der WGL GmbH / WGL Service GmbH sein.

Die Voraussetzungen für die Umsetzung / Etablierung dieser künftigen Ertragsfelder werden zurzeit durch die Service GmbH geschaffen, indem Sie die Übertragung von Daten aus den Wohnungen / Häusern digital ermöglicht. Folgende Optionen sind hierbei denkbar:

1. Bereitstellung von eigenen Angeboten im Namen und Rechnung der WGL (höchste Marge):
 - Messdienstleistungen (Service GmbH)
 - Einsatz von Smart Home-Komponenten (Tür, Licht, Heizung, Gebäudeüberwachung etc.),
 - AAL-Systeme (Überwachung von Sensoren für Rauch, Feuer, Gas, Wasser; Überwachung der Vitalität und des Gesundheitszustandes von Bewohnern; Automatisches Rufen eines Arztes bzw. des Pflegedienstes über Notfallsysteme etc.)
 - Generierung von Mehrwerten in den Bereichen Wohnkomfort, Sicherheit und Energieeffizienz.

2. Bereitstellung von fremden Angeboten im Namen und Rechnung der WGL:
 - Serviceleistungen (Lieferdienste, Online-Shop für Lebensmittelbestellungen Wäscheservice, Wohnungsreinigung, Wallboxen), Handwerksdienstleistungen

3. Bereitstellung von fremden Angeboten als Kooperation mit der WGL (niedrigste Marge):
 - Paketkastenanlage z.B. DHL, Mobilität (wall box), Mieterstrom, Funkmasten, NetCologne, Pflegedienstleistungen

Die Durchführung von Pilotprojekten im Kontext wohnungsnaher Produkt- und Prozessinnovationen zur Überprüfung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit und des Kundennutzens werden künftig immer individuell zu bewerten sein. Die sich hieraus ergebenden neuen Ertragspotentiale bieten zusätzliche Möglichkeiten in der strategischen Entwicklung der WGL und deren Quartiere.

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. 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.

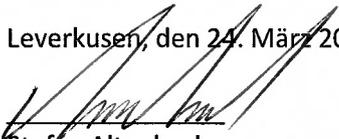
Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

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 24. März 2023


Stefan Altenbach
Geschäftsführer


Dieter Roeloffs
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2022 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen

Aktivseite	31.12.2022		31.12.2021	Passivseite	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR			EUR	EUR	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	19.350,00	19.350,00	25.816,00				
II. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.978.947,00	1.978.947,00	1.879.913,00				
Anlagevermögen insgesamt		<u>1.998.297,00</u>	<u>1.905.729,00</u>	II. Verlustvortrag	-212.203,20		-145.037,02
				III. Jahresüberschuss	<u>96.314,14</u>	-115.889,06	-67.166,18
B. Umlaufvermögen				IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		90.889,06	187.203,20
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
1. Forderungen gegenüber Gesellschafter	20.294,85		20.680,21				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.023,00</u>	<u>21.317,85</u>	<u>53.890,00</u>	B. Rückstellungen			
		21.317,85	74.570,21	sonstige Rückstellungen	<u>7.500,00</u>	7.500,00	<u>7.500,00</u>
II. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				C. Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	192.150,45	192.150,45	131.471,98	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.511,28		20.807,67
Umlaufvermögen insgesamt		<u>213.468,30</u>	<u>206.042,19</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.297.333,28		2.275.269,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>53,90</u>	2.300.898,46	<u>0,00</u>
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.744,10	5.744,10	4.602,86				
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		<u>90.889,06</u>	<u>187.203,20</u>				
		<u>2.308.398,46</u>	<u>2.303.577,25</u>			<u>2.308.398,46</u>	<u>2.303.577,25</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	586.704,13	413.995,56
2. sonstige betriebliche Erträge	137.941,72	59.240,00
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	1.682,66
4. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	337.402,12	256.148,80
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	224.929,59	219.286,95
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus verbundenen Unternehmen: 66.000,00 € (VJ. 63.283,33 €)	66.000,00	63.283,33
7. Ergebnis nach Steuern	96.314,14	-67.166,18
8. Jahresüberschuss (VJ. Jahresfehlbetrag)	<u>96.314,14</u>	<u>-67.166,18</u>

Lagebericht 2022 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH, Leverkusen

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Bei der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen Service GmbH handelt es sich um eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde am 10.01.2019 unter der HR Abt. B, Nr. 97027 beim Amtsgericht Köln eingetragen. Geschäftsgebiet ist die Stadt Leverkusen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Service-Dienstleistungen für eigene und zur Verwaltung überlassene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ablese- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsleistungen im Rahmen der Immobilienverwaltung. Öffentlicher Zweck ist die Unterstützung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der 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 dem Rahmenvertrag mit der WGL GmbH konnte planmäßig für 1.104 modernisierte Wohnungen sowie Bestandswohnungen umgesetzt werden.

Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung konnte in 2022 durch die WGL Service GmbH für die Kunden der WGL GmbH in den dann mit neuen Messgeräten ausgestatteten Wohnungen erbracht werden.

Der Umstellungszeitraum von den bisherigen externen Dienstleistern wird voraussichtlich bis 2024 erfolgen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL Wohnungen.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL Service GmbH ist, den vorhandenen Wohnungsbestand mit einer qualitativ hochwertigen technischen Dienstleistung im Bereich des Messdienstes zu versorgen. Der Leistungsnachweis durch die WGL Service GmbH gewährleistet eine transparente Abrechnung in Form von Rechnungsbelegen, die für die Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen herangezogen werden. Die Kosten dieser Dienstleistung sollen im Wesentlichen verursachungsgerecht an die Mieter weitergegeben werden und können so in Zukunft zu einer Preisstabilität der Nebenkosten beitragen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie

beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war.

Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Jahr Corona 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbehochbau. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein langes nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen.

Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu 14 auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

In Leverkusen ist die Neubautätigkeit fast zum Erliegen gekommen. Angefangene Maßnahmen werden in der Regel zu Ende gebaut.

In 2022 wurden Neubauvorhaben zurückgestellt aufgrund fehlender Rentabilität. Sobald die Rahmenbedingungen für Investitionen in Neubauten sich wieder positiv entwickeln, wird die WGL auch weiterhin bestrebt sein, ihr Angebot an Wohnungen in Leverkusen zu erweitern.

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 unterer und mittlerer Preislage gerechnet. Zum 31.12.2022 waren 1.507 Wohnungsbewerber registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin notwendig.

Um die Betriebskosten im Bereich der Messdienstleistung künftig für Ihre Mieter stabil halten zu können, hat sich die WGL entschlossen, diesen Geräte- und Abrechnungsservice selbst durchzuführen.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich werden eine vollautomatische Erfassung und Berechnung von Energie- und Wasserverbräuchen künftig erfordern. Wenn die Vorgänge, die im Zusammenhang mit Verbrauchsmessungen stehen, zeitgemäßer werden müssen, sollen sie den Anforderungen an eine moderne Gebäudebewirtschaftung und einen kundenfreundlichen Service entsprechen. Die Digitalisierung bietet Wohnungsunternehmen neue Möglichkeiten für beides.

So müssen ab 25. Oktober 2020 neu installierte Heizkostenverteiler sowie Wasser- und Wärmezähler grundsätzlich fernauslesbar sein, womit das Betreten von Wohnungen überflüssig wird. Alle Mieter mit fernauslesbaren Zählern könnten quartalsweise Verbrauchsinformationen anfordern. Die Verbrauchsinformationen müssen detailliert Auskunft geben (z. B. Gesamtenergie- und Einzelenergiekosten, Energiepreise, Energiemix, Emissionsdaten) und grafisch verständlich aufbereitet sein.

Ferner besteht ab 1. Januar 2022 in Gebäuden mit Fernauslesung die Pflicht, Hausbewohnern vierteljährlich Verbrauchsinformationen online zur Verfügung zu stellen. Ab 1. Januar 2022 müssen alle Mieter mit fernauslesbaren Zählern während der Heizperiode monatliche Verbrauchsinformationen via Internet erhalten. Ab 1. Januar 2027 müssen alle Bestandszähler fernauslesbar sein.

Für vorhandene Geräte, die nicht dem neuen Standard entsprechen, gilt eine zehnjährige Übergangsfrist, innerhalb der sie nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden müssen. Spätestens ab 2027 soll manuelles Ablesen in ganz Europa passé sein.

Damit wird ein Prozess modernisiert, der seit Dekaden nach dem immer gleichen Schema abläuft: Ablesen, abwarten, abrechnen und dann, alle Jahre wieder, folgt nicht selten ein Hickhack um die genauen Kosten.

Alle Aspekte zusammengenommen verdeutlichen, dass die Vorgänge, die im Zusammenhang mit Verbrauchsmessungen stehen, zeitgemäßer werden müssen, sollen sie den Anforderungen an eine moderne Gebäudebewirtschaftung und einen kundenfreundlichen Service entsprechen.

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH hat daher beschlossen, das Submetering in Eigenregie zum Geschäftsmodell zu machen. Unter Submetering versteht man die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten in Mehrparteienhäusern sowie die Überlassung der dafür benötigten messtechnischen Ausstattung wie Heizkostenverteiler oder Wärme- und Wasserzähler.

II. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis entwickelte sich mit einem Überschuss von 96 T€ positiver als erwartet. Ohne auf die Details der Gewinn- und Verlustrechnung einzugehen, ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse konnten mit 587 T€ die Planung von 578 T€ um 9 T€ übertreffen. Die Umsetzung des Geräteservice konnte planmäßig für 1.104 Neubauwohnungen, modernisierte Wohnungen und Bestandswohnungen umgesetzt werden. Die Umsetzung des Austausches der Rauchwarnmelder im gesamten Bestand wurde bereits Ende 2020 fertiggestellt.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 96 T€ erzielt. Er ist maßgeblich durch den Einbau von neuen Messgeräten in Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen gekennzeichnet. Diese Investitionen werden sich erst über den Abrechnungsservice der nächsten Jahre amortisieren. Durch eine Vereinbarung mit dem Lieferanten der auszutauschenden Rauchwarnmelder fielen einmalig sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 138 T€ an.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 gesamt T€	31.12.2021 gesamt T€
Umsatzerlöse	586,7	414,0
sonstige betriebliche Erträge	137,9	59,2
Materialaufwand		-1,7
Abschreibungen	-337,4	-256,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-224,9</u>	<u>-219,3</u>
Betriebsergebnis	162,3	-3,9
Zinsergebnis	<u>-66,0</u>	<u>-63,3</u>
Jahresergebnis	96,3	-67,2

2. Finanzlage

a. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2022 gesamt T€	2021 gesamt T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>131,5</u>	<u>131,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>556,6</u>	<u>314,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-429,9</u>	<u>-451,2</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-66,0</u>	<u>136,7</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>192,2</u>	<u>131,5</u>
Tilgungen	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH betreffen nahezu ausschließlich den Aufbau der WGL Service GmbH und die damit verbundenen Geräteinvestitionen in Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen der WGL.

Der Rahmen des zur Verfügung stehenden Darlehens der Muttergesellschaft WGL GmbH betrug in 2022 Mio.€ 2,2. Dieser wurde vollständig ausgeschöpft. Die Investitionen zur Ablösung der bisherigen Messdienstleister erfolgten planmäßig.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich der Infrastruktur für die Messgeräte und Rauchwarnmelder konnte für 1.104 Wohnungen durchgeführt werden.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2022 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2023 weitestgehend gesichert. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>gesamt T€</u>	<u>gesamt T€</u>
Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	19,4	25,8
Sachanlagen	<u>1.978,9</u>	<u>1.879,9</u>
Anlagevermögen	1.998,3	1.905,7
Forderungen und so. Vermögensgegenstände	21,3	74,6
Flüssige Mittel	192,2	131,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>5,7</u>	<u>4,6</u>
Umlaufvermögen/RAP	219,2	210,7
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>90,9</u>	<u>187,2</u>
	<u>2.308,4</u>	<u>2.303,6</u>
	31.12.2022	31.12.2021
	<u>gesamt T€</u>	<u>gesamt T€</u>
Kapital		
Gezeichnetes Kapital	25,0	25,0
Bilanzverlust	<u>-115,9</u>	<u>-212,2</u>
Eigenkapital	-90,9	-187,2
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>90,9</u>	<u>187,2</u>
Rückstellungen	7,5	7,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.297,3	2.275,2
Übrige Verbindlichkeiten	<u>3,6</u>	<u>20,8</u>

Fremdkapital	2.308,4	2.303,6
	<u>2.308,4</u>	<u>2.303,6</u>

Das Vermögen ist vollständig durch mittel- bis langfristiges Kapital finanziert.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Bilanzsumme	<u>2.308,4</u>	<u>2.303,6</u>
Eigenkapitalquote	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Eigenkapitalrentabilität	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>96,3</u>	<u>-67,2</u>
Umsatzerlöse aus dem Geräte- und Abrechnungsservice	<u>131,8</u>	<u>65,4</u>
Umsatzerlöse Gerätemiete	<u>304,6</u>	<u>200,6</u>
Erträge Wartung Rauchwarnmelder	<u>138,9</u>	<u>140,1</u>
Sonstige Umsatzerlöse	<u>11,8</u>	<u>7,8</u>

Im Rahmen einer mehrjährigen Planung wird die Ablösung der bisherigen Messdienstleister im gesamten Immobilienbestand bis 2024 abgeschlossen sein.

Besonderer Wert wird auf eine serviceorientierte Ausstattung der Gebäude und Wohnungen gelegt. Im Berichtsjahr konnten im Rahmen der Neuausstattung und Teilumstellung 1.104 Neubauwohnungen, modernisierten Wohnungen und Bestandswohnungen mit neuen modernen Geräten bestückt werden.

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. Die Dienstleistungen wurden über externe Dienstleister und über einen Dienstleistungs- und Servicevertrag mit der WGL GmbH erbracht.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Ablösung der bisherigen Messdienstleister und den damit verbundenen Einbau eigener Messgeräte.

Die Umstellung aller Wohnungen der WGL GmbH mit Rauchwarnmeldern wurde 2020 abgeschlossen. Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung

der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird seit 2020 durch die WGL Service GmbH für die seit 2019 neu ausgestatteten Teile der Kunden der WGL GmbH erbracht.

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

Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen gehen wir von einem Erreichen der für 2023 geplanten Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Messdienstleistungen von rd. T€ 717 aus.

Der Krieg in der Ukraine wird vor allem Gas-, Öl und Rohstoffpreise weiter auf hohem Niveau halten und damit auch die Inflationsraten.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird in den kommenden Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, den break even point erreichen. Voraussetzung hierfür ist die planmäßige Ablösung der bisherigen Messdienstleister.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die WGL Service GmbH hat ein Risikomanagement entwickelt, das erstmals 2019 zur Anwendung gekommen ist und auch im Berichtsjahr 2022 angewandt wurde.

Die wesentlichen Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikokennzahlen mit Prognose für das laufende Jahr,
- Cash-Management,
- Darlehens-Management,
- monatliche Risiko-Management-Runde,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- Tax Compliance Management-System (Tax-CMS),
- 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.

2. Risiken

Die Ausstattung des Wohnungsbestandes der WGL GmbH mit Messgeräten und Rauchwarnmeldern ist in Ihrer Anzahl weitgehend festgelegt. Abweichungen finden nur marginal statt, sodass von einer weitgehenden kontinuierlichen Auftragslage ausgegangen werden kann.

Eine nicht unerhebliche Anzahl von Rauchwarnmeldern musste nach kurzer Zeit wieder ausgetauscht werden, da die Sensibilität der Warnmeldung in Bezug auf Verschmutzung zu hoch eingestellt war. Die Ersatzmelder wurden kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Über den zu vergütenden Aufwand des Austauschs und der weiteren Kostenerstattung wurde mit anwaltlicher Unterstützung verhandelt. Eine Austauschvereinbarung ist im August 2022 getroffen worden, die einen sonstigen betrieblichen Ertrag von 138 T€ in 2022 ergaben.

Die WGL Service GmbH kann aufgrund ihrer operativen Struktur schnell auf mögliche Entwicklungen reagieren. Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

Die Liquidität ist durch die zugesicherten Darlehen der WGL GmbH gesichert. Die WGL Service GmbH ist somit jederzeit in der Lage Ihre geplanten Investitionen durchzuführen. Die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken werden als gering eingestuft.

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 Service GmbH hat in Kooperation mit dem Wirtschaftsprüfer der BavariaTreu AG ergänzend ein Tax Compliance Management-System (Tax-CMS) in der WGL Service GmbH installiert. Steuerkonformes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter verbunden mit vollständiger, zeitgerechter und richtiger Erfüllung steuerlicher Pflichten wird nun in einem internen Kontrollsystem für Steuern dokumentiert.

Die Notwendigkeit zur Einrichtung eines Tax-CMS resultierte 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.

Das Risikomanagement der WGL Service 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.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der WGL Service GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

II. Chancenbericht

Die geplante Umsetzung des neuen Geschäftsfeldes Geräteservice verbunden mit dem Abrechnungsservice wird die WGL Service GmbH in den nächsten Jahren auslasten. Eine Ausweitung mit weiteren Dienstleistungsangeboten seitens der WGL Service GmbH wird erst nach Abschluss der Ablösung der bisherigen Messdienstleister eingehend geprüft.

Der Ausbau des Immobilienbestandes der WGL GmbH führt zwangsläufig auch zu einer kausalen Ausweitung des Geschäftsfeldes der WGL Service GmbH.

Chancen in der weiteren Entwicklung der Gesellschaft könnten sich aus den Digitalisierungsanforderungen der EU mit Umsetzung ins nationale deutsche Recht an die Wohnungswirtschaft ergeben. Voraussetzung hierfür wäre der Ausbau der digitalen Infrastruktur in den Liegenschaften der WGL GmbH.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Gesellschafterdarlehen, die ausschließlich Gerätefinanzierungen betreffen. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

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 24. März 2023



Stefan Altenbach
Geschäftsführer



Dieter Boeloffs
Geschäftsführer