

Lagebericht 2024 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 507 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 1.344 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. Die Umstellung von den bisherigen externen Dienstleistern ist nun abgeschlossen und dient der Stabilisierung der Nebenkosten vermieteter WGL-Wohnungen.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2024 insgesamt

- 462 Häuser mit
- 7.053 Wohnungen
- 94 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.694 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist durch Ankauf um 73 Wohnungen **gestiegen**. Dem stehen 3 Abgänge aufgrund von Verkäufen gegenüber. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 484.701 m² (2023: 478.554 m²). Von den 7.053 Wohnungen sind 1.713 preisgebunden (2023: 1.759 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist aufgrund der Aufgabe dieses Geschäftsbereiches erwartungsgemäß auf derzeit 310 Einheiten gesunken.

Zum 31.12.2024 wurden:

- 72 Wohnungen
- 29 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 2024 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse

zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs im Jahr 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch

und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

II. Geschäftsverlauf

Die WGL hat sich im Berichtszeitraum mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der Projektentwicklung von Neubauvorhaben befasst.

Es wurde 2024 ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 15.294 aufgewandt, davon allein 12,1 % aufgrund von Mieterwechseln.

Ein besonderes Einzelprojekt in der Modernisierung im Jahr 2024 war die Sanierung von insgesamt 36 Bädern im Objekt „Am Hohen Ufer“ in Rheindorf. Hier wurde erstmals eine Sanierung in serieller Bauweise mit vorgefertigten Elementen gearbeitet. Hierdurch konnte die Bauzeit je Bad auf zwei Wochen je Bad und Strang reduziert werden.

Das wichtigste und größte Projekt ist die Erneuerung des Quartiers Königsberger Platz. Hier wird auf Basis eines Städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplan erstellt, welcher eine umfassende Neugestaltung des Stadtteilzentrums in Rheindorf-Nord beinhaltet.

Als erstes konkretes Bauprojekt wurde mit der Kernsanierung des im Dezember 2023 erworbenen Wohnhochhauses am Königsberger Platz 8-12 begonnen. Hierfür wurde das Objekt mit 73 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten im Jahr 2024 komplett freigezogen und mit der Entkernung begonnen. Das Objekt wird derzeit umfassend auf den aktuellen energetischen Standard (KfW 40) saniert sowie die 73 Wohnungen auf einen aktuellen Neubaustandard modernisiert. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß werden erweitert, die Gewerbebepavillons vor dem Gebäude werden abgerissen und der Vorplatz neugestaltet. Auch bei diesem Projekt kommt die serielle Badsanierung zum Einsatz.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Gebäude erheblich zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtteilzentrums in Rheindorf-Nord beitragen. Weitere umfangreiche Baumaßnahmen sind im Zuge des neu aufzustellenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Im Jahr 2024 wurden Bauanträge für insgesamt 75 Wohnungen gestellt. Davon 19 Wohnungen an der Bodelschwinghstraße und 56 Wohnungen (in 4 Mehrfamilienhäusern) an der Luisenstraße (beide Projekte im Stadtteil Manfort). An der Luisenstraße wurde ferner der Bauantrag für ein Parkdeck mit 52 Stellplätzen eingereicht. Von den geplanten 75 Wohnungen sind ca. 60% im geförderten Wohnungsbau („sozialer Wohnungsbau“) vorgesehen. Die Erstellung der Gebäude und des Parkdecks sind alle in moderner serieller Bauweise vorgesehen.

Ein großes Hindernis für die Realisierung der Bauprojekte ist die unzureichende Verfügbarkeit von Fördermitteln in Leverkusen. Den im Jahr 2024 allein durch die WGL beantragten Fördermitteln in Höhe von 10,56 Mio. € steht nur ein Gesamtfördervolumen für die Stadt Leverkusen in Höhe von 9,8 Mio. € entgegen, welches in voller Höhe anderen Projektträgern zugewiesen wurde.

Mit einem Anteil von 12,1% am Mietwohnungsmarkt ist die WGL der größte Vermieter in Leverkusen. Mit 94 Gewerbeeinheiten und ca. 26.000m² Gewerbefläche ist die WGL auch einer der großen Gewerbevermieter in Leverkusen.

Die WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen hat als Marktführer im Wohnungsmarkt in Leverkusen auch den Anspruch Innovationsführer zu sein. Der konsequente Einsatz und Ausbau serieller Baumethoden sowohl in der Sanierung als auch im Neubau trägt diesem Anspruch Rechnung. Hierzu gehört auch der Ausbau der Digitalisierung der Arbeitsprozesse und umfangreiche Investitionen in die IT-Infrastruktur sowie die im Jahr 2024 erfolgte Restrukturierung der Organisation und die Modernisierung des Verwaltungsgebäudes.

Mit den geplanten und realisierten Maßnahmen wird die Umsetzung der vom Aufsichtsrat beschlossenen Strategie „Agenda 2030plus“ konsequent umgesetzt.

Innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland ist die Stadt Leverkusen nach wie vor ein eher günstiger Wohnstandort. Für die nächsten Jahre wird mit einer weiterhin erhöhten Nachfrage für Mietwohnungen in unterer und mittlerer Preislage gerechnet. Zum 31.12.2024 waren 2.290 Wohnungsbewerber registriert. Dies entspricht einer Nachfragesteigerung von über 40%. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau von Wohnungen, sowohl im freifinanzierten als insbesondere auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig.

Zur Erreichung der Klimaziele ist die bisher bereits in großem Umfang erfolgte energetische Sanierung des Wohnungsbestandes fortzuführen.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 5.010 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 1.484 auf TEUR 40.469 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete bleibt unverändert bei 6,34 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen aufgrund von Neuvermietungen von Neubauten, Staffelmietvereinbarungen im Rahmen des § 557a BGB, 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 Anlageverkäufen, aus Versicherungserstattungen und Aufwendungen aus der Beseitigung von Brand und Hochwasserschäden beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 <u>TEUR</u>	2023 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	12.976	12.420	556
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	72	231	-159
Sonstiger Deckungsbeitrag	751	706	45
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-7.701</u>	<u>-7.005</u>	<u>-696</u>

Anlage 2/7

Betriebsergebnis	6.098	6.352	-254
Kapitaldisposition	197	169	28
Sonstiger Bereich	-1.080	-553	-527
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-204	-414	210
Jahresüberschuss	5.010	5.554	-544

Die Ertragslage ist als gut einzuschätzen.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2024 <u>TEUR</u>	2023 <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	7.422	13.345
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.935	16.560
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.685	-17.680
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.507	-4.803
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.179	7.422
Planmäßige Tilgungen	8.345	8.089

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,5 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,3 % 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. 2024 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 10.328 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Neubau und Modernisierung	TEUR 8.272
Prolongation	TEUR 2.056

Aus in Vorjahren und im Jahr 2024 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 21.777.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich bebauter Grundstücke wurden im Kalenderjahr 2024 in Höhe von TEUR 563 getätigt. Mit Kaufvertrag vom 19.03.2024 wurde das Wohnhaus Regensburger Str. 22 in 51375 Leverkusen erworben.

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 15.294 (EUR 31,77/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 2024 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2025 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 15.654. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2024 mit 34,5 % (2023: 34,9 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	247	0,1	296	0,1
Grundstücke mit Bauten	285.637	81,5	292.270	85,1
Restliche Sachanlagen	18.708	5,3	4.006	1,2
Geleistete Anzahlungen	18	0,0	12.286	3,6
Finanzanlagen	<u>6.606</u>	<u>1,9</u>	<u>7.157</u>	<u>2,1</u>
Anlagevermögen	311.216	88,8	316.016	92,1
Vorräte	18.619	5,3	16.613	4,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.660	0,7	3.074	0,9
Flüssige Mittel	18.179	5,2	7.422	2,1
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>17</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>
Umlaufvermögen/RAP	39.475	11,2	27.110	7,9
	<u>350.691</u>	<u>100,0</u>	<u>343.126</u>	<u>100,0</u>

Anlage 2/9

	31.12.2024		31.12.2023	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,0	17.622	5,1
Gewinnrücklagen	99.458	28,4	99.458	29,0
Bilanzgewinn	<u>3.794</u>	<u>1,1</u>	<u>2.783</u>	<u>0,8</u>
Eigenkapital	120.874	34,5	119.863	34,9
Rückstellungen	5.187	1,5	6.447	1,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	193.751	55,3	185.798	54,2
Erhaltene Anzahlungen	18.545	5,3	18.157	5,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.191	1,5	5.265	1,5
Übrige Verbindlichkeiten	2.610	0,7	3.703	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4.533</u>	<u>1,2</u>	<u>3.892</u>	<u>1,1</u>
Fremdkapital	229.817	65,5	223.263	65,1
	<u>350.691</u>	<u>100,0</u>	<u>343.126</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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	350,7	343,1	337,1
Eigenkapitalquote	%	34,5	34,9	35,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	5,0	7,0
Jahresergebnis	Mio. EUR	5,0	5,6	8,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	58,2	54,3	52,8
Sollmieten	Mio. EUR	40,5	39,0	37,8
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	6,34	6,35	6,25
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	15,3	15,8	14,2
Fluktuationsquote	%	7,2	6,7	7,0
Leerstandsquote	%	2,5	2,0	2,6

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 2,4 % der Sollmieten (Vorjahr 2,2 %).

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 150 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 150 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer waren 64 Vollzeit- und 22 Teilzeitbeschäftigte sowie 8 Auszubildende und 21 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt. Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte, aber incl. Altersteilzeit-Frei) betrug 2024 45,20 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 14,23 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2024 insgesamt TEUR 108,9 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 380,2.

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

Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf der Schaffung der Voraussetzungen für Investitionen und der Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Gleichzeitig halten wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand marktgerecht instand und modernisieren ihn kontinuierlich.

Auch in den kommenden Jahren bleibt es Ziel der WGL, durch Nachverdichtung, Abriss und Neubau zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ein zentrales Element unserer Strategie ist dabei, den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen weiter auszubauen.

Äußere Rahmenbedingungen wie der Ukraine-Krieg, Lieferkettenengpässe, Material- und Fachkräftemangel, Kosten- und Zinssteigerungen, steigende Energiepreise, Inflationsdruck sowie Risiken durch Pandemien, Blackouts oder Naturkatastrophen ändern sich derzeit mit bislang unbekannter Dynamik. Daher werden sämtliche Vorhaben einer gründlichen Machbarkeits- und Risikoprüfung unterzogen.

Die 2019 gegründete Tochtergesellschaft WGL Service GmbH erbringt Servicedienstleistungen für eigene und fremde Immobilien. Dazu zählen insbesondere Ables- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung.

Gemäß dem mit der WGL Service GmbH geschlossenen Rahmenvertrag wurden Lieferung und Montage der messtechnischen Ausstattung (Wasserzähler, Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder u. a.) planmäßig in 1.344 Neubau- und modernisierten Wohnungen umgesetzt.

Seit 2020 übernimmt die WGL Service GmbH für den neu ausgestatteten Teil unseres Kundenbestands den kompletten Abrechnungsservice: Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte, Ermittlung der Verbrauchswerte und Erstellung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnungen. Diese Umstellung, welche zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, trägt zur Stabilisierung der Nebenkosten unserer vermieteten Wohnungen bei.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir ein positives Jahresergebnis von rund 7,7 Mio. EUR. Auf Basis der aktuellen Planungsannahmen werden die Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Umlagen) bei etwa 42,2 Mio. EUR liegen; die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung werden voraussichtlich rund 16,6 Mio. EUR betragen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor ihrer bislang größten Transformation: Bis 2045 soll der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein, bis 2030 müssen die CO₂-Emissionen bereits um 65 % gesenkt werden. Seit 1. Januar 2023 regelt das Zehn-Stufen-Modell die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter. Für Heizöl, Erdgas und auch Fernwärme wird die Abgabe jeweils nach den spezifischen Emissionen des Gebäudes verteilt. Liegt der Ausstoß bei mindestens 52 kg CO₂/m² a, trägt der Vermieter 95 % der Kosten, der Mieter 5 %. Sinken die Emissionen, reduziert sich der Vermieteranteil stufenweise auf 0 % – in der besten Klasse unter 12 kg CO₂/m² a.

CO₂-Kosten fallen immer dann an, wenn Wärme oder Warmwasser ganz oder teilweise aus fossilen Brennstoffen erzeugt werden. Mieter zahlen ihren verbrauchsabhängigen Anteil; Vermieter beteiligen sich entsprechend der Gebäudeklasse. Die Verordnung gilt rückwirkend ab dem Abrechnungszeitraum 2023, sodass die neue Kostenverteilung in der Regel erst in den 2024 erstellten Heiz- und Wasserkostenabrechnungen sichtbar wird. Erste Abrechnungsdienstleister integrieren die Gebäudeeinstufung bereits automatisiert in ihre Systeme. Fernwärme unterliegt nun ebenfalls den Bestimmungen zur Aufteilung der CO₂-Abgabe, unabhängig davon, ob der Preis über den EU-Emissionshandel (ETS) oder das nationale Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) festgelegt wird. Die Verordnung ist erstmals für den Abrechnungszeitraum 2023 anzuwenden. Daher schlägt sich die neue Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter in der Regel erst in den im Jahr 2024 erstellten

Abrechnungen nieder. Mehrere Abrechnungsdienstleister haben bereits mitgeteilt, dass sie sowohl die Einstufung der Immobilie in das Zehn-Stufen-Modell als auch die Aufteilung der CO₂-Kosten künftig automatisch in die verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen integrieren.

Die EU-Kommission hat am 26. Februar 2025 das erste Omnibus-Paket vorgestellt, das mehrere Richtlinien wie die CSRD und die Bilanzrichtlinie ändert und den Verwaltungsaufwand für Unternehmen verringern soll. Das Europäische Parlament hat der Verschiebung der Anwendung der Rechtsvorschriften zur CSRD-Nachhaltigkeitsberichterstattung und zu den Sorgfaltspflichten, wie sie von der EU-Kommission im Rahmen des ersten EU Omnibus-Pakets vorgeschlagen wurde, zugestimmt. Der Europäische Rat hatte sich bereits am 26. März 2025 für den Gesetzesvorschlag der EU-Kommission ausgesprochen. Die Berichtspflicht wird somit nur für große Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern gelten.

Parallel dazu hat EFRAG im Januar 2025 den freiwilligen VSME-Standard veröffentlicht, der nicht börsennotierten Kleinst-, kleinen und mittleren Unternehmen einen kompakten Berichtsrahmen mit einem Basismodul aus elf sowie einem vertiefenden Modul aus neun Angaben bietet. Der Standard ist momentan in der Anpassung, sodass die Gesellschaft trotz des Wegfallens der CSRD-Richtlinien, über die Nachhaltigkeit im Unternehmen berichten wird.

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 verfügt über ein ganzheitliches Risikomanagement, das seit seiner Einführung im Jahr 1998 fortlaufend optimiert wird. Es besteht aus mehreren ineinandergreifenden Bausteinen:

- Prognosegestützte Risikokennzahlen für das laufende Geschäftsjahr
- Cash Management zur Sicherung der laufenden Liquidität
- Darlehensmanagement mit stetiger Überwachung von Laufzeiten, Covenants und Zinsbindungen
- Portfolio Management zur aktiven Steuerung des Immobilienbestands
- Monatliche Managementrunde mit schriftlichem Risikobericht
- Mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Regelmäßige Berichterstattung an Aufsichtsrat und Gesellschafter
- Tax-Compliance Management System (Tax-CMS)
- Verhaltenskodex zur Betrugsprävention
- Kontinuierliche Analyse der Wohnstandortqualität

Das integrierte Frühwarn- und Controllingsystem erkennt Risiken sowie Abweichungen von Planzielen frühzeitig, sodass geeignete Gegenmaßnahmen umgehend eingeleitet werden können. Durch ein aktives Darlehensportfoliomanagement werden Zinsänderungsrisiken zusätzlich reduziert.

2. Risiken

Die kurz- und langfristige Risikoeinschätzung der WGL stützt sich auf mehrere Informationsquellen. Dazu gehören die aktive Mitwirkung an der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf sowie am Wohnungsmarktbericht der Stadt Leverkusen. Darüber hinaus werden alle Planungen und Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft der WGL-Immobilien fortlaufend analysiert, ausgewertet und in die Unternehmenssteuerung übernommen.

Im Bestandsgeschäft ergeben sich potenzielle Risiken vor allem aus folgenden Entwicklungen:

- steigende Mietrückstände
- höhere Fluktuationsraten
- vereinbarte Mietverzichte
- Mietausfälle
- Wertberichtigungen auf Mietforderungen

Die notwendigen organisatorischen und operativen Maßnahmen sind eingerichtet, um auf solche Szenarien zeitnah reagieren zu können.

Zur weiteren Begrenzung von Risiken wurden zusätzliche Vorkehrungen getroffen. Schwerpunkte bilden die Informationssicherheit in der IT, ein systematisches Compliance-Management sowie der Ausbau des internen Kontrollsystems. Durch die laufende Überwachung aller vertraglichen Verpflichtungen und die frühzeitige Einbindung externer Rechtsexperten werden mögliche Rechtsrisiken verringert.

Im Jahr 2020 hat die Geschäftsführung in Zusammenarbeit mit der Bavaria Treu AG ein Tax-Compliance Management System eingeführt. Dieses interne Kontrollsystem dokumentiert die vollständige, fristgerechte und korrekte Erfüllung aller steuerlichen Pflichten und dient als Nachweis für ein ordnungsgemäßes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeitenden. Ein wirksames Tax-CMS gilt als Entlastungsindiz, sofern kein Organisationsverschulden vorliegt, und vermindert damit das Haftungsrisiko der Leitungsorgane.

Ein weiterhin bestehendes Risiko betrifft die Zahlungsfähigkeit einzelner Mietergruppen, insbesondere Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende in größeren Wohnungen. Ursache sind vor allem die anhaltend steigenden Energiekosten. Um potenzielle Erlösausfälle zu begrenzen, setzt die WGL konsequent auf energetische Modernisierung mit öffentlichen Fördermitteln. Diese Strategie soll die Betriebskosten bremsen; dennoch ist absehbar, dass die Gesamtbelastung für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen trotz aller Einsparmaßnahmen weiter steigen wird.

Ein weiteres Risiko liegt in möglichen Unterbrechungen der Lieferketten, insbesondere bei Baumaterialien. Verzögerungen können dadurch sowohl laufende als auch geplante Projekte betreffen und wirken sich auf Neubau, Modernisierung sowie Instandhaltung gleichermaßen aus.

Aus mittel- und langfristiger Sicht besteht zudem die Gefahr, dass die Erlöse nicht im gleichen Tempo steigen wie die Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung.

Trotz dieser Einzelrisiken bewertet die Geschäftsführung das Gesamtrisiko der WGL GmbH derzeit als begrenzt. Weder für die künftige Entwicklung noch für den Fortbestand der Gesellschaft lassen sich gravierende Gefahren erkennen.

Das Risikomanagement der WGL GmbH folgt einem kontinuierlichen Prozess:

- Erfassung der aktuellen Risikopositionen
- Identifikation und Bewertung von Risikoänderungen
- Ableitung und Umsetzung geeigneter Gegenmaßnahmen bei Bedarf
- Laufende Überwachung der Wirksamkeit der eingeleiteten Maßnahmen

Dieser Ansatz ermöglicht es, Risiken frühzeitig zu begegnen und zugleich vorhandene Chancen zu nutzen. Die Geschäftsführung verfolgt die weitere Entwicklung aufmerksam und setzt bei Bedarf, auf Basis des etablierten Risikomanagementsystems, angemessene Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Risiken um.

III. Chancenbericht

Die Gesellschaft sieht Mietsteigerungspotenzial vor allem in der laufenden Modernisierung des Bestands. Im Neubausegment setzt sie auf innovative, zukunftsorientierte Bauweisen wie den Modulbau, die auf großes Interesse der Mieterschaft stoßen.

Jeder Standort für ein Neubauprojekt wird sorgfältig analysiert und mit den jeweiligen Marktbedingungen abgeglichen. Fällt das Ergebnis positiv aus, bereitet die Gesellschaft das Vorhaben vor und setzt es zügig um. Der Erwerb zusätzlicher Grundstücke für Geschosswohnungsbau bleibt allerdings schwierig, da in Leverkusen kaum geeignete Flächen angeboten werden. Um den zunehmenden Wohnraumbedarf dennoch zu decken, rückt künftig der Ausbau bestehender Standorte stärker in den Fokus.

Dank umfassender Maßnahmen zur energetischen und barrierearmen Sanierung des Bestands verfügt das Unternehmen selbst bei nachlassender Nachfrage über eine stabile Marktposition.

Ein weiterer Wachstumstreiber wird die Entwicklung neuer datenbasierter digitaler Produkte und Services für die Kundschaft sein. Dieses Feld erhält in der strategischen Weiterentwicklung der WGL GmbH und der WGL Service GmbH höchste Priorität.

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. Eigene Angebote im Namen und auf Rechnung der WGL (höchste Marge):

- Messdienstleistungen über die WGL Service GmbH
- Integration von Smart-Home-Komponenten wie Türsteuerung, Beleuchtung, Heizungsregelung und Gebäudeüberwachung
- Einsatz von AAL Systemen mit Sensoren für Rauch, Feuer, Gas und Wasser sowie Vitalitäts- und Gesundheitsmonitoring der Bewohnerschaft; automatische Alarmierung von Ärztinnen und Ärzten oder Pflegediensten über Notfallsysteme
- Generierung von Mehrwerten in den Bereichen Wohnkomfort, Sicherheit und Energieeffizienz

2. Fremde Angebote im Namen und auf Rechnung der WGL:

- Serviceleistungen wie Liefer- und Bringdienste, Online-Shop für Lebensmittelbestellungen, Wäscheservice, Wohnungsreinigung und Installation von Wallboxen
- Handwerksdienstleistungen unterschiedlicher Gewerke

3. Fremde Angebote in Kooperation mit der WGL (niedrigste Marge):

- Paketkastenanlagen, zum Beispiel in Zusammenarbeit mit DHL
- Angebote zur Elektromobilität, etwa die Einrichtung von Wallboxen
- Mieterstrommodelle und Verpachtung von Flächen für Funkmasten
- Kooperationen mit NetCologne oder regionalen Pflegediensten

Pilotprojekte zu wohnungsnahen Produkt- und Prozessinnovationen werden künftig jeweils einzeln auf Wirtschaftlichkeit und Kundennutzen geprüft. Die daraus resultierenden neuen Ertragspotenziale eröffnen zusätzliche Chancen für die strategische Weiterentwicklung der WGL und ihrer Quartiere.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz bestehen im Wesentlichen aus kurzfristigen Forderungen, liquiden Mitteln und Ausleihungen. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen abgedeckt. Durch die Verteilung der Geldanlagen auf mehrere Geschäftsbanken und die Sparkasse nutzt die Gesellschaft sämtliche vorhandenen Sicherungssysteme.

Die Bankverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung einzelner Objekte. Hauptrisiken ergeben sich dabei aus möglichen Zinsanpassungen. Dank überwiegend fest verzinsten Darlehen ist die Gesellschaft kurzfristig keinem wesentlichen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Zinsentwicklung wird fortlaufend überwacht. Stehen Anpassungen an, werden Prolongationen oder Neuabschlüsse frühzeitig eingeleitet. Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos sind die Darlehen auf verschiedene Kreditgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklungen an den Finanzmärkten werden im Rahmen unseres Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, damit potenzielle Risiken frühzeitig erkannt und passende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Leverkusen, den 28. März 2025



Gerald Hochkamer
Geschäftsführer