

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

Geschäftsbericht

2025

gegründet 6. Mai 1932

Inhaltsverzeichnis

Organe der Gesellschaft / Abschlussprüfer

Lagebericht 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

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

Bericht des Aufsichtsrates

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter	Stadt Leverkusen Gesellschaftervertreter: Marc Adomat Thorsten Woelki	
Aufsichtsrat	Stefan Baake, Rentner (Vorsitzender) Aleksandra Ganjani, Stud. der Rechtswiss. (stell. Vorsitzende) Bernhard Miesen, Verwalter (stell. Vorsitzender) Stefan Hebbel, Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen Uwe Richrath, Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen Ali Asrout, Berufskraftfahrer Ina Biermann – Tannenberger, Angestellte Andrea Deppe, Beigeordnete für Planen und Bauen Oliver Faber, Dipl.-Bauingenieur Ralf Johannis, Beamter in Altersteilzeit Kim Kirschey, Kunsttherapeutin Yannick Noe, Wissenschaftlicher Mitarbeiter Laura Rodriguez, Kfm.- Angestellte Karl Schweiger, Feuerwehrmann Pensionär Rüdiger Scholz, MdL Gisela Schumann, Pensionärin Sven Tahiri, Abteilungsleiter	seit 18.11.2025 bis 17.11.2025 seit 18.11.2025 bis 17.11.2025 seit 18.11.2025 seit 18.11.2025 bis 17.11.2025 bis 17.11.2025 bis 17.11.2025 seit 18.11.2025 bis 17.11.2025 bis 17.11.2025 seit 18.11.2025 bis 17.11.2025 seit 18.11.2025
Geschäftsführung	Gerald Hochkamer	

Lagebericht 2025 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 zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung der Stadt Leverkusen. Die Gesellschaft verfolgt mit ihrer Geschäftstätigkeit eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung der Bevölkerung der Stadt Leverkusen.

Im Berichtsjahr konnten aufgrund von Mieterwechsel 424 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Neben der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist die WGL noch in den Geschäftsfeldern Errichtung und Verwaltung von Kindertagesstätten, WEG-Verwaltung und Drittverwaltung tätig.

Anfang 2019 wurde das Geschäftsfeld mit der Gründung einer Tochtergesellschaft WGL Service GmbH, als 100% Tochtergesellschaft der WGL GmbH erweitert. Der Geschäftszweck der WGL Service GmbH liegt in der Erbringung von Service-Dienstleistungen und Handwerksnahen Leistungen wie Hausmeister und Gärtner ausschließlich für eigene Immobilien, insbesondere die Übernahme von Ablese- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung. Zweck ist die Stabilisierung der Nebenkosten zur Unterstützung der Stärkung der Wohnungsverorgung für die Bevölkerung der Stadt Leverkusen.

Der Abrechnungsservice, d.h. die Ablesung der Erfassungsgeräte und Ermittlung der Verbrauchswerte und die darauf beruhende Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung wird seit dem Jahr 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 31.12.2025 insgesamt

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

Die Anzahl der Wohnungen ist durch Verkäufe um 16 Wohnungen und die Anzahl der Gebäude um 3 im Vorjahresvergleich gesunken. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 486.829 m² (2024: 484.701 m²). Von den 7.037 Wohnungen sind unverändert 1.713 preisgebunden.

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist aufgrund der Aufgabe dieses Geschäftsbereiches erwartungsgemäß auf derzeit 311 Einheiten gesunken.

Zum 31.12.2025 wurden:

- 91 Wohnungen
- 15 Gewerbeeinheiten
- 205 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen noch verwaltet.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht und zukunftsfähig instand zu halten und zu modernisieren. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Leverkusen sind umfangreiche Bauprojekte geplant und teilweise bereits in Umsetzung. Durch die im Geschäftsjahr 2025 und in den vorausgegangenen Jahren durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

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

Innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland ist die Stadt Leverkusen nach wie vor ein noch eher günstiger Wohnstandort. Zum 31.12.2025 waren 2.499 Wohnungsanfragen bei der WGL registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau von Wohnungen, sowohl im freifinanzierten als insbesondere auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig.

II. Geschäftsverlauf

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

Es wurde 2025 ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 13.319 aufgewandt, davon allein TEUR 2.194 aufgrund von Mieterwechseln.

Ein besonderes Einzelprojekt in der Modernisierung im Jahr 2025 war die Sanierung von insgesamt 121 Bädern im Objekt „Leinestraße“ in Rheindorf. Hier wurde erneut eine Sanierung in serieller Bauweise mit vorgefertigten Elementen durchgeführt. Hierdurch konnte die Bauzeit je Bad auf 10 Werktage 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 weiterhin ein Bebauungsplan erstellt, welcher eine umfassende Neugestaltung des Stadtteilzentrums in Rheindorf-Nord beinhaltet.

Als erstes konkretes Bauprojekt wurde die Kernsanierung des im Dezember 2023 erworbenen Wohnhochhauses am Königsberger Platz 8-12 abgeschlossen. Das Objekt wurde umfassend auf den aktuellen energetischen Standard (KfW 40) saniert sowie die 72 Wohnungen auf einen aktuellen Neubaustandard

modernisiert. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß wurden erweitert, die Gewerbepavillons vor dem Gebäude wurden abgerissen und der Vorplatz neugestaltet. Auch bei diesem Projekt kam die serielle Badsanierung zum Einsatz.

Weitere umfangreiche Baumaßnahmen sind im Zuge des neu aufzustellenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Im Jahr 2025 wurde mit dem Neubau von insgesamt 75 Wohnungen begonnen. 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 ein Parkdeck mit 52 Stellplätzen fertiggestellt. Von den 75 Wohnungen werden ca. 60% im geförderten Wohnungsbau („sozialer Wohnungsbau“) erstellt. Die Erstellung der Gebäude und des Parkdecks erfolgen alle in moderner serieller Bauweise.

Die WGL 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.

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

Zur Erreichung der Klimaziele ist, die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes fortzuführen. Bei der WGL liegen im Jahr 2024 die marktbasierten CO₂ - Emissionen bei schätzungsweise rund 14 kg/qm Wohn-/Nutzfläche klimabereinigt im Immobilienbestand. Dies wurde nach den Verfahren des Branchenverbandes ermittelt.

Im Berichtsjahr 2025 wurden die Mitarbeitenden aus den Bereich Hausmeister, Technik sowie Landschafts- und Gartenbau in die WGL Service im Rahmen eines Teilbetriebsübergangs übergeleitet.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 7.549 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) haben sich um TEUR 1.083 auf TEUR 41.552 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete hat sich zum Vorjahr auf 6,86 € pro Quadratmeter Wohnfläche um 0,18 € erhöht. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen aufgrund von Neuvermietungen, Staffelmietvereinbarungen im Rahmen des § 557a BGB, sowie aus Änderungen nach § 558 BGB. Des Weiteren ist das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit durch die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit beliefen sich auf TEUR 32.409 (Vorjahr TEUR 32.304). Die Betriebskosten erhöhten sich um TEUR 803 und die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen verringerten sich um TEUR 766 auf TEUR 13.319.

Der Personalaufwand verringerte sich insgesamt um TEUR 685 auf TEUR 6.181 (Vorjahr TEUR 6.866) insbesondere aufgrund des Übergangs der Mitarbeitenden Technik und Garten- und Landschaftsbau auf die WGL Service. Dem gegenüberstehen höhere Aufwendungen aus Rückstellungsbildungen und Tarifsteigerungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus Verkäufen von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 1.610 (Vorjahr TEUR 692). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um TEUR 1.330 auf TEUR 2.534. Im Berichtsjahr fielen geringe Verluste aus Anlagenverkäufen TEUR 17 (Vorjahr TEUR 640), Abbruchkosten TEUR 0 (Vorjahr TEUR 267) sowie Instandhaltungen an der Hauptverwaltung TEUR 103 (Vorjahr TEUR 440) an.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Liquiditätssituation und finanzielle Entwicklung der WGL.

Kapitalflussrechnung In Anlehnung an DRS 21

	2025 T €	2024 T €
Jahresüberschuss	7.549	5.010
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.321	8.629
Abschreibungen auf Mietforderungen	328	377
Zu-/Abnahme Rückstellung	3.676	-1.260
Gewinne aus Anlageabgängen	-1.587	-77
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-348	-1.953
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.317	-2.167
Zinsaufwand	3.803	3.376
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.059	11.935
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-21	-16
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26.733	-5.547
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.603	1.058
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	562	551
Erhaltene Zinsen sowie Einzahlungen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	345	268
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.244	-3.686
Auszahlungen aus Gewinnausschüttungen	-3.500	-4.000
Veränderungen Darlehen von Kreditinstituten	2.253	13.432
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-3.280
Gezahlte Zinsen	-4.100	-3.644
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.347	2.508
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	-6.532	10.757
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.179	7422
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.647	18.179

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.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen, die im Wesentlichen dem kurzfristigen Fremdkapital zuzuordnen sind, beruht im Vorjahresvergleich insbesondere auf höheren Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung.

b. Investitionen

Die WGL hat im Geschäftsjahr TEUR 26.753 insbesondere Neubauten und Kernsanierungen investiert.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2025 gegeben. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzierungen auch für 2026 gesichert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Vorjahr um TEUR 10.104 auf TEUR 360.796 erhöht. Dies resultiert zum einen aus der Erhöhung des Anlagevermögens um TEUR 18.033. Demgegenüber stehen geringere Flüssige Mittel in Höhe von TEUR 6.862. Das langfristige Vermögen ist vollständig durch langfristiges Kapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2025 mit 34,6 % (Vorjahr: 34,5 %) über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

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

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft um 1,0 % wachsen. Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf der Schaffung der Voraussetzungen für Investitionen und der 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.

Die 2019 gegründete Tochtergesellschaft WGL Service erbringt Servicedienstleistungen für eigene und Immobilien. Dazu zählen insbesondere Ablese- und Abrechnungstätigkeiten sowie Installations- und Wartungsarbeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung. Der bestehende Rahmenvertrag über den Abrechnungsservice und die messtechnische Ausstattung wurde im Geschäftsjahr um die Erbringung von Sanitärinstallationsmaßnahmen und Wartungsarbeiten erweitert. Des Weiteren werden seit dem Berichtsjahr zusätzlich Dienstleistungen im Rahmen von Hausmeister- und Gartenpflegetätigkeiten erbracht.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir ein positives Jahresergebnis von rund 6,0 Mio. EUR. Auf Basis der aktuellen Planungsannahmen werden die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (ohne Umlagen) bei etwa 43,0 Mio. EUR liegen; die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung werden voraussichtlich rund 16,6 Mio. EUR betragen sowie Investitionen in Neubaumaßnahmen rund 22,0 Mio. EUR.

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 % im Vergleich zu 1990 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.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die WGL verfügt über ein ganzheitliches Risikomanagement, das fortlaufend optimiert wird. Es besteht aus mehreren ineinandergreifenden Bausteinen:

- Cash Management zur Sicherung der laufenden Liquidität
- Darlehensmanagement mit stetiger Überwachung von Laufzeiten 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 Überwachung von vertraglichen Verpflichtungen und die frühzeitige Einbindung externer Rechtsexperten werden mögliche Rechtsrisiken verringert.

Im Jahr 2020 hat die Geschäftsführung in Zusammenarbeit mit einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft 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.

Äußere Rahmenbedingungen wie der Ukraine-/Iran-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.

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 derzeit als begrenzt. Weder für die künftige Entwicklung noch für den Fortbestand der Gesellschaft lassen sich gravierende Gefahren erkennen.

Das Risikomanagement der WGL 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 erfolgter Maßnahmen zur energetischen und barrierearmen Sanierung des Bestands verfügt das Unternehmen selbst bei nachlassender Nachfrage über eine gute Ausgangslage auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt.

Pilotprojekte zu wohnungsnahen Produkt- und Prozessinnovationen werden 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 und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dienen ausschließlich den langfristigen Finanzierungen einzelner Objekte. Hauptrisiken ergeben sich dabei aus möglichen Zinsanpassungen. Dank 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 30. März 2026

Gerald Hochkamer
Geschäftsführer