Lagebericht 2013 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.

Neben der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist die WGL Leverkusen GmbH noch in den Geschäftsfeldern, Errichtung und Verwaltung von Kindertagesstätten, WEG-Verwaltung, Drittverwaltung und als Bauträger tätig.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2013 insgesamt

- 1.102 Häuser mit
- 6.868 Wohnungen,
- 96 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.757 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist aufgrund von Neubauten im Vergleich zum Vorjahr um 14 angestiegen, gleichzeitig durch Verkäufe um 6 Einheiten gesunken.
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 460.104 m² (2012: 458.794 m²). Von den 6.868 Wohnungen sind noch 1.564 preisgebunden (2012: 1.564 Wohnungen).

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2013 m²	31.12.2012 m²
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	953.683	951.390
in Bebauung befindliche Grundstücke	21.284	4.346
unbebaute Grundstücke	780	780
	975.747	956.516

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) konnte weiter ausgebaut werden. Zum 31.12.2013 wurden:

- 1.416 Wohnungen,
- 260 Gewerbeeinheiten
- 783 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen und Umgebung verwaltet.

II. Ziele und Strategien

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird der Sektor zur Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter ausgebaut. 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 2013 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 deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 so schwach gewachsen wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 0,4% zu.

Obwohl das Zinsniveau schon wieder auf einem historisch niedrigem Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank im Mai 2013 den Leitzins auf 0,5% und im November 2013 weiter auf 0,25%. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigungsstellungsergebnis schließen. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2013 damit weiter fortgesetzt.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit ebenfalls leicht gestiegen. Auch die Zahl der Einwohner hat sich erhöht. Die Leverkusener Bevölkerung wird jedoch älter. Dem hat auch die WGL mit der Fertigstellung eines Mehrfamilienhauses mit 14 barrierearmen Wohnungen Rechnung getragen.

Innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland ist die Stadt Leverkusen nach wie vor ein günstiger Wohnstandort. Für die nächsten Jahre wird mit einer erhöhten Nachfrage für Mietwohnungen in mittlerer Preislage gerechnet.

Zum 31.12.2013 waren 689 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 und Kindertagesstätten befasst.

In 2013 wurde eine weitere von insgesamt 10 Kindertagesstätten an den Betreiber übergeben. Der Abschluss der Bauarbeiten für die letzten 6 Kindertagesstätten erfolgte im Dezember 2013. Die Inbetriebnahme war im Januar 2014.
14 freifinanzierte Mietwohnungen sind im Stadtteil Bürrig im Berichtsjahr errichtet worden. Die Übergabe an die Mieter erfolgte im Februar 2013.
Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 12.100,0 aufgewandt, davon allein 19 % aufgrund von Mieterwechseln.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.165 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst.
Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 1.072 auf TEUR 30.800 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,25 € (Stand 31.12.2012) auf 5,34 € (Stand 31.12.2013).
Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau, Mieteänderungen infolge von Modernisierungen und Änderungen nach § 558 BGB. Desweiteren ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit geprägt.
Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Zuschüsse für das Projekt „Soziale Stadt Leverkusen-Rheindorf" in Höhe von TEUR 243 und Tilgungszuschüsse für effiziente Modernisierung von Heizungsanlagen in Höhe von TEUR 246.
In 2013 sind außerplanmäßige Abschreibungen von rund TEUR 100 enthalten.
Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR	Veränderung TEUR
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	7.693	7.623	70
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	569	534	35
Sonstiger Deckungsbeitrag	206	168	38
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.076	-5.175	99
Betriebsergebnis	3.392	3.150	242
Kapitaldisposition	345	402	-57
Sonstiger und a. o. Bereich	437	259	178
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9	0	-9
Jahresüberschuss	**4.165**	**3.811**	**354**

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Finanzmittelbestand zum 1.1.(inkl. Bausparguthaben)	4.963	9.915
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	3.193	1.177
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.274	-8.272
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.953	2.073
Cashflow aus außerordentlichen Posten	246	70
Finanzmittelbestand zum 31.12.(inkl. Bausparguthaben)	8.081	4.963
Planmäßige Tilgungen	6.654	6.913

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,4 %.Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,5 % über dem allgemeinem 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 25 Jahre - gesichert. Aufgrund der besonderen Mietkonditionen bei der Errichtung von 6 Kindertagesstätten wurden Fremdmittel mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von 25 Jahren aufgenommen. 2013 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 34.634 abgeschlossen.

Aus in Vorjahren und im Jahr 2013 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 18.611.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2013 nicht getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Neubaubereich - Errichtung von 10 Kindertagesstätten - und im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch weiterhin sichergestellt sein soll. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betrugen insgesamt TEUR 12.057 (EUR 26,20/m²). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.300 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

c. Liquidität
Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2013 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2014 gesichert. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage
Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristengerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2013 mit 31,4 % (2012: 31,5 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2013		31.12.2012	
		gesamt		gesamt
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	331	0,1	362	0,1
Grundstücke mit Bauten	239.234	80,6	239.926	85,0
Restliche Sachanlagen	15.290	5,2	3.456	1,2
Finanzanlagen	19.987	6,7	19.989	7,1
Anlagevermögen	274.842	92,5	263.733	93,4
Vorräte	12.714	4,3	12.133	4,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	914	0,4	1.174	0,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	8.081	2,7	4.963	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	228	0,1	259	0,1
Umlaufvermögen/RAP	21.937	7,5	18.529	6,6
	296.779	100,0	282.262	100,0
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,9	17.622	6,3
Gewinnrücklagen	71.711	24,2	67.865	24,0
Bilanzgewinn	3.748	1,3	3.429	1,2
Eigenkapital	93.081	31,4	88.916	31,5
Rückstellungen	2.088	0,7	2.272	0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	178.462	60,1	169.195	59,9
Erhaltene Anzahlungen	13.461	4,5	13.176	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	6.153	2,1	6.125	2,2
Übrige Verbindlichkeiten	3.534	1,2	2.578	0,9
Fremdkapital	203.698	68,6	193.346	68,5
	296.779	100,0	282.262	100,0

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

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	Mio. EUR	296,8	282,3	285,2
Eigenkapitalquote	%	31,4	31,5	29,8
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	43,4	42,2	41,4
Sollmieten	Mio. EUR	31,1	30,0	29,4
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m²/p.m.	5,34	5,25	5,16
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m²/p.m.	2,54	2,49	2,45
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,1	11,4	12,3
Fluktuationsquote	%	8,9	8,7	9,8

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. Die Erlösschmälerungen betrugen 1,1 % der Umsatzerlöse (Vorjahr 1,0 %)

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 217 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf behindertenfreundliche und barrierearme Ausstattung des Gebäudes und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Mieterwechsels 141 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer sind 62 Vollzeit- und 15 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 28 nebenberufliche Hausmeister beschäftigt

Das durchschnittliche Lebensalter alle Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2013 46,01 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 14,54 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2013 insgesamt TEUR 52 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 292.

Mit 2 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestehen Altersteilzeitverträge.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung des Immobilienbestands werden ökologische Gesichtspunkte ständig geprüft und nach Möglichkeit realisiert. Ein besonderer Schwerpunkt dient der Energieeinsparung durch umfassende Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von moderner Heizungstechnik einschließlich zentraler Warmwasserversorgung sowie nach Möglichkeit Verwendung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

D. Prognose-,Risiko-und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das Hauptziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird die Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter ausgebaut. Nachverdichtungen werden auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt. In 2014 erfolgte die Inbetriebnahme von weiteren 6 Kindertagesstätten auf dem Stadtgebiet von Leverkusen.

Die günstigen Zinsen bei der Prolongation und Umschuldung bewirken eine nicht unerhebliche Ergebnisverbesserung.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, zwischen 2,7 und 2,9 Mio. EUR bewegen. Voraussetzung hierfür ist die Geschäftstätigkeit im bisherigen Umfang.

II. Risikobericht

1.Risikomanagementsystem

Die WGL hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das erstmals 1998 zur Anwendung gekommen ist und ständig weiterentwickelt wird.
Die wesentlichen Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikokennzahlen mit Prognose für das laufende Jahr,
- Cash-Management,
- Darlehens-Management,
- Portfolio-Management,
- monatliche Risiko-Management-Runde mit Risikobericht,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- Verhaltenskodex der WGL (Fraud),
- Veränderung der Wohnstandortqualität.

Durch das bestehende System (Frühwarnsystem und Controlling) werden Risiken sowie jede Abweichung von Planzielen frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen. Durch das aktive Darlehensportfoliomanagement werden Risiken aus Zinsänderungen minimiert.

2.Risiken

Die aktuelle sowie kurz- und langfristige Einschätzung von Risiken wird durch die aktive Mitarbeit und den Informationsaustausch in der Arbeitsgemeinschaft Leverkusener Wohnungsunternehmen sowie der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (und Umgebung) verbessert. Darüber hinaus arbeitete die WGL an der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf und des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Leverkusen mit. Weiterhin werden Planungen und Baumaßnahmen im relevanten Umfeld der WGL-Immobilien laufend beobachtet, ausgewertet und in die Unternehmenssteuerung aufgenommen. In der Bestandsverwaltung werden grundsätzlich Risiken in steigenden Mietrückständen, einer zunehmenden Fluktuationsrate, Mietverzichten, Mietausfällen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen gesehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind getroffen worden, um auf diese mögliche Entwicklung reagieren zu können. Die verwaltungsmäßige Betreuung für Dritte und die WEG-Verwaltung führt die WGL in steigendem Umfang durch. Die Risiken aus der Verwaltungsbetreuung und der WEG- Verwaltung sind überschaubar. Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

III .Chancenbericht

Chancen weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen. Im Neubausegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessengruppe stößt.

Die jeweiligen Standorte für die Durchführung von Neubauprojekten und potentiellen Bauträgermaßnahmen werden durch die Gesellschaft sorgfältig unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse geprüft. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung werden Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt. Größere Risiken sind nicht zu erwarten, da aufgrund eines erhöhten regionalen Wohnungsbedarfes zukünftig mit weiterem Entwicklungspotenzial zu rechnen ist.

Durch vielfältige Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierearmen Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition.

E. 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. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkasse werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken zeitnah zu erkennen und entsprechend zu begegnen.

Leverkusen, 28.Februar 2014

Geschäftsführung

Wolfgang Mues