

Lagebericht 2014 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen**A. Grundlagen des Unternehmens****I. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Bei der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH handelt es sich um eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde 1932 als „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Leverkusen GmbH“ gegründet. Seit dem Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 firmiert sie unter WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH.

Die Gesellschaft wurde am 09.05.1932 unter der HR Abt. B, Nr. 48231 beim Amtsgericht Köln eingetragen. Geschäftsgebiet ist die Stadt Leverkusen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen unter Beachtung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

Im Berichtsjahr konnten hierzu 587 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.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2014 insgesamt

- 1.102 Häuser mit
- 6.846 Wohnungen,
- 98 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.755 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist aufgrund von Abriss und Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr um 22 Einheiten gesunken. Im Bereich Gewerbeobjekte gab es Zugänge durch die Fertigstellung von 6 Kindertagesstätten und 4 Abgänge durch Abriss.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 464.848m² (2013: 460.104 m²). Von den 6.846 Wohnungen sind noch 1.520 preisgebunden (2013: 1.564 Wohnungen).

Der Grundbesitz der Gesellschaft teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2014 m ²	31.12.2013 m ²
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	965.539	953.683
in Bebauung befindliche Grundstücke	7.537	21.284
unbebaute Grundstücke	780	780
	<u>973.856</u>	<u>975.747</u>

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) konnte konstant gehalten werden. Zum 31.12.2014 wurden:

- 1.365 Wohnungen,
- 260 Gewerbeeinheiten
- 772 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 2014 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 hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Dass wirkte sich auch 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 2014 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 trägt auch die WGL mit dem Bau von 33 barrierearmen öffentlich-geförderten Wohnungen Rechnung.

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 31.12.2014 waren 995 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 2014 wurden sechs weitere von insgesamt 10 Kindertagesstätten an den Betreiber übergeben.

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 12.500 aufgewandt, davon allein 21 % 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 3.691 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 1.513 auf TEUR 32.313 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,34 € (Stand 31.12.2013) auf 5,43 € (Stand 31.12.2014).

Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau, Mietänderungen 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 Zuschüssen für das Projekt „Soziale Stadt Leverkusen-Rheindorf“ in Höhe von TEUR 265 und angestiegene Versicherungserstattungen aufgrund eines Großbrandes von TEUR 750. In 2014 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:

	2014 <u>TEUR</u>	2013 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	7.676	7.693	-17
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	546	569	-23
Sonstiger Deckungsbeitrag	202	206	-4
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-5.561</u>	<u>-5.076</u>	<u>-485</u>
Betriebsergebnis	2.863	3.392	-529
Kapitaldisposition	332	345	-13
Sonstiger und a. o. Bereich	<u>489</u>	<u>437</u>	<u>53</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>7</u>	<u>-9</u>	<u>16</u>
Jahresüberschuss	<u>3.691</u>	<u>4.165</u>	<u>-474</u>

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2014 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2015 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 2014 mit 32,7 % (2013: 31,4 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2014		31.12.2013	
	gesamt		gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Anlagen	310	0,1	331	0,1
Grundstücke mit Bauten	248.679	84,0	239.234	80,6
Restliche Sachanlagen	8.061	2,7	15.290	5,2
Finanzanlagen	<u>21.358</u>	<u>7,2</u>	<u>19.987</u>	<u>6,7</u>
Anlagevermögen	<u>278.408</u>	<u>94,1</u>	<u>274.842</u>	<u>92,5</u>
Vorräte	11.903	4,0	12.714	4,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	908	0,3	914	0,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.505	1,5	8.081	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>184</u>	<u>0,1</u>	<u>228</u>	<u>0,1</u>
Umlaufvermögen/RAP	<u>17.500</u>	<u>5,9</u>	<u>21.937</u>	<u>7,5</u>
	<u>295.908</u>	<u>100,0</u>	<u>296.779</u>	<u>100,0</u>
Kapital				
Gezeichnetes Kapital	17.622	6,0	17.622	5,9
Gewinnrücklagen	75.829	25,6	71.711	24,2
Bilanzgewinn	<u>3.321</u>	<u>1,1</u>	<u>3.748</u>	<u>1,3</u>
Eigenkapital	<u>96.771</u>	<u>32,7</u>	<u>93.081</u>	<u>31,4</u>
Rückstellungen	2.141	0,7	2.088	0,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	175.201	59,2	178.462	60,1
Erhaltene Anzahlungen	13.781	4,7	13.461	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.993	2,0	6.153	2,1
Übrige Verbindlichkeiten	2.017	0,7	3.534	1,2
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>4</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Fremdkapital	<u>199.137</u>	<u>67,3</u>	<u>203.698</u>	<u>68,6</u>
	<u>295.908</u>	<u>100,0</u>	<u>296.779</u>	<u>100,0</u>

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:

		<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	295,9	296,8	282,3
Eigenkapitalquote	%	32,7	31,4	31,5
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	45,6	43,4	42,2
Sollmieten	Mio. EUR	32,8	31,1	30,0
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m ² /p.m.	5,43	5,34	5,25
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m ² /p.m.	2,62	2,54	2,49
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,5	12,1	11,4
Fluktuationsquote	%	8,6	8,9	8,7
Leerstandsquote	%	1,4	1,3	1,3

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 1,6 % der Umsatzerlöse (Vorjahr 1,1 %)

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 179 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 wurden im Rahmen des Mieterwechsels 165 Wohnungen im Standard angepasst.

Neben dem Geschäftsführer sind 61 Vollzeit- und 15 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 30 nebenberufliche Hausmeister beschäftigt

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2014 46,96 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 15,45 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2014 insgesamt TEUR 44 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 366.

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 liegt auf der Energieeinsparung durch umfassende Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von moderner Heizungstechnik einschließlich zentraler Warmwasserversorgung sowie nach Möglichkeit Verwendung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

C. 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 2015 erfolgt die Fertigstellung eines Mehrfamilienhauses und Übergabe von 11 öffentlich-geförderten Wohnungen an die Mieter.

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 3,4 und 3,9 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, aufgrund eines erhöhten regionalen Wohnungsbedarfes ist zukünftig mit weiterem Entwicklungspotenzial zu rechnen.

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 sowie Ausleihungen (Festgeldguthaben). Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkasse werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

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

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

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

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

Leverkusen, 06. März 2015

Geschäftsführung

Wolfgang Mues