



Geschäftsbericht 2022

Inhaltsverzeichnis:

1. Lagebericht	5
2. Jahresabschluss 2022	38
3. Anhang	41
4. Anlagen zum Anhang	53
5. Bericht des Aufsichtsrates	60
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	63

Fotos: DOMUImages, Alexander Rudolph



Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,

2022 war ein wahrlich turbulentes Jahr, um ein Unternehmen zu führen – und ganz sicher ein Jahr wie kein anderes. Im Frühjahr wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge teils extrem steigenden Energiepreisen kam die sich zunächst abzeichnende konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Verschärfte Material- und Lieferengpässe erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. Diese außergewöhnliche gesamtwirtschaftliche Lage hat alle Branchen getroffen und sich auch auf den Geschäftsverlauf der WIRO ausgewirkt. Rostocks größtem Wohnungsunternehmen ist es trotzdem gelungen, auf Kurs zu bleiben und die gesteckten Ziele zu erreichen. Unter diesen Rahmenbedingungen haben wir ein beachtliches Ergebnis erzielt.

Zum Jahreswechsel überschritt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erstmals seit mehr als zwei Jahrzehnten wieder die Marke von 210.000 Einwohnern. Der leichte Bevölkerungsanstieg, vor allem aber auch die stetig wachsende Anzahl der Haushalte, führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in allen Stadtteilen.

Von den knapp 125.000 Wohnungen, die in der Rathaus-Statistik stehen, gehören rund 28 Prozent der WIRO. Unsere Durchschnittsmiete von 6,23 Euro/qm (netto kalt) und unsere durchschnittliche Neuvertragsmiete im Bestand von 6,65 Euro/qm belegen, dass wir sehr verantwortungsbewusst handeln und die Mietpreisentwicklung in Rostock aktiv bremsen. Aber auch für uns gilt: Es führt kein Weg an kostendeckenden Mieten vorbei. Weil Bauen heute deutlich teurer ist, sind auch die Mieten bei den Neubauprojekten höher.

Neue Mietwohnungen zu bauen, ist mit Blick auf ein bezahlbares Mietniveau und unklare klimapolitische Vorgaben, keine leichte Aufgabe. Dazu kommen der Wegfall verschiedener Förder-Programme, die lange Zeit nicht geklärte Fortführung der sozialen Wohnungsbauförderung in Mecklenburg-Vorpommern, der starke Anstieg der Baupreise sowie die Zinsentwicklung. Auf allen Ebenen – Bund, Land und Stadt – ist die Politik gefordert, die Rahmenbedingungen drastisch zu verbessern, so dass weiterhin in den Wohnungsbau investiert werden kann. Denn das fördert nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung, sondern trägt erheblich zur Lebensqualität und zum sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft bei.

Klimaverantwortung ist in unserer Strategie fest verankert. Wohnungsunternehmen müssen per se nachhaltig agieren, weil sie in Generationen denken. Alles, was wir als Eigentümer tun, tun wir im Sinne jener, die uns nachfolgen. Noch haben wir nicht auf alle Fragen eine finale Antwort. Unser Grundsatz bei allen Entscheidungen: Leistbarkeit und damit Akzeptanz. Denn wir können diese Aufgaben nicht bewältigen, wenn wir unsere Mieter oder die WIRO überfordern. Um auf unserem Weg in eine nachhaltige Zukunft die richtigen Entscheidungen zu treffen, brauchen wir eine noch präzisere Datengrundlage. Diese erreichen wir nicht über Nacht. Wir arbeiten intensiv an dem Thema. Unseren Umweltbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr veröffentlichen wir im Herbst 2023.

Bestehende Unsicherheiten bestimmen die aktuelle Lage und deutschlandweit variieren die Prognosen von einem leichten Rückgang der Wirtschaft, über eine Stagnation bis zu einem leichten Wachstum. Ob wieder „einfachere Zeiten“ kommen, wissen wir nicht. Fürs erste bleiben die Zeiten wohl unruhig und fordern auch von uns einen großen Einsatz, um unsere unternehmerischen Ziele zu erreichen. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sprechen wir einen besonderen Dank aus für ihr herausragendes Engagement unter den schwierigen Rahmenbedingungen. Gerade in turbulenten Zeiten sind Einsatzbereitschaft und Zusammenhalt ein Beweis für die Stärke unseres Unternehmens, auf das Rostock weiterhin bauen kann. Wir bedanken uns auch bei unseren Mietern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Rostocker Bürgerschaft sowie bei allen Partnern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung für die kooperative Begleitung und gute Zusammenarbeit.

Rostock, 31. Mai 2023

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Vorsitzender der Geschäftsführung



Wolfgang Medger
Operativer Geschäftsführer

1. Lagebericht

Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

a) Geschäftsmodell

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden »Gesellschaft« oder »WIRO« genannt) ist die Muttergesellschaft des WIRO-Konzerns. Als kommunales Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die WIRO vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zuständig. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Gesellschaft zahlreiche Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus sowie der notwendigen Infrastruktur, die damit im Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften.

Gesellschafterin der WIRO ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Rostock.

Die Geschäfte der WIRO werden sowohl durch die Satzung in der Fassung vom 5. Juni 2019 als auch durch eine Geschäftsanweisung an die Geschäftsführung sowie durch Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse jeweils vom 25. April 2019 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2022 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

b) Beteiligungen

Die WIRO hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

- Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)
- PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)
- SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)
- WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)
- Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (Rostock Business)
- ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock
- Tiefgarage Kuhstraße GbR, Rostock

Die Beteiligungen an den Gesellschaften PGR, PIR, SIR und WIR werden aufgrund der Wesentlichkeit ihres Mutter-Tochter-Verhältnisses nach § 271 HGB in den Konzernabschluss der WIRO einbezogen.

Die **PGR** bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen fünf Parkhäuser, drei Schwimmsteganlagen sowie Parkplätze und verschiedene Parkeinrichtungen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert

1. Lagebericht

damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur in Rostock bei. In der PGR sind aktuell sechs Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen tätig. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die WIRO hat im Juni 2019 die **PIR** als 100-prozentige Tochtergesellschaft gegründet. Mit der Gesellschaft werden den Mietern und Mieterinnen der Muttergesellschaft WIRO und den Einwohnern und Einwohnerinnen Rostocks pflegerische Leistungen nach SGB V (Gesetzliche Krankenversicherung) und SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) sowohl ambulant als auch teilstationär in einer Tagespflege angeboten. Dieses Angebot soll zu beständigeren Mietverhältnissen führen, da die Mieter und Mieterinnen auch im Falle ihrer Pflegebedürftigkeit länger in ihrer eigenen Häuslichkeit wohnen können.

Die WIRO reagiert damit auf eine Lücke in der Versorgung neben dem Kerngeschäft der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung. Die PIR beschäftigte 19 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zum 31. Dezember 2022.

Seit dem 1. Dezember 2021 erbringt die **SIR** für die Muttergesellschaft WIRO Reinigungsleistungen in WIRO-Objekten, die von der Gesellschaft selbst genutzt werden und in Mietobjekten der WIRO. Während des Geschäftsjahres wurde die Geschäftstätigkeit intensiv ausgebaut. Die SIR beschäftigte zum 31. Dezember 2022 insgesamt 21 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die Tochtergesellschaft **WIR** versorgt seit dem 1. Januar 2017 einen Teil der Wohnungsbestände der WIRO auf der Grundlage des abgeschlossenen Wärmeliefervertrages mit Wärme und Warmwasser. Zudem betreut die WIR die zentralen Heizanlagen der WIRO technisch, sie erneuert und zentralisiert bis zum Jahr 2027 alle dezentralen Heizanlagen der WIRO. Seit 2020 versorgt die WIR das WIROtel mit Strom und liefert bis zu 60.000 kWh pro Jahr aus einem von der WIR errichteten Blockheizkraftwerk (BHKW) auf der Mittelmole. Im Vorjahr hat die WIR alle im Anlagencontracting stehenden Heizanlagen mit Hard- und Software für ein Monitoring ausgerüstet, um die Anlagen effizienter zu führen.

Für insgesamt 27 Heizzentralanlagen übernimmt die WIR bereits seit dem 1. Januar 2017 außerdem die technische Betriebsführung für die WIRO. Zum 31. Dezember 2022 waren bei der WIR vier Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen tätig. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

1. Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

„Der 24. Februar 2022 markiert eine Zeitenwende in der Geschichte unseres Kontinents“ – so beginnt Bundeskanzler Olaf Scholz Ende Februar seine Regierungserklärung zum russischen Angriff auf die Ukraine. Viele Verwerfungen in der Weltwirtschaft haben ihren Ursprung in diesem Krieg oder wurden durch ihn verstärkt: steigende Energiepreise, gestörte Lieferketten, hohe Inflationsraten, beschleunigte Zinswende und wachsende Flüchtlingsmigration. Damit einhergehende Belastungsfaktoren hatten im abgelaufenen Geschäftsjahr auch Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, und damit auch die WIRO. Rostocks größter Vermieterin ist es trotzdem gelungen, auf Kurs zu bleiben und die gesteckten Ziele zu erreichen. In der im Dezember 2022 veröffentlichten NORD/LB-Rangliste der Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern zählt die WIRO (im Geschäftsjahr 2021) nach Beschäftigung und nach Umsatz zu den 50 größten am Markt tätigen Unternehmen.¹

Wirtschaftsentwicklung

Für die Bestimmung der Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 lagen Anfang Januar noch nicht alle Daten vor. Die Experten des Statistischen Bundesamtes gehen aber von einer Stagnation im vierten Quartal aus. Für das Gesamtjahr wird mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,9% gerechnet, nach 2,6% im Jahr 2021. Damit fällt der Anstieg deutlich schwächer aus als noch in vielen Prognosen vor zwölf Monaten erwartet – damals in einem Bereich von 3,5% bis 4,5%.² Trotz des Wachstums gibt es Wohlstandsverluste in Form entgangener Wachstumschancen. Deutlich wird dies beim Vergleich mit 2019, dem letzten Vor-Corona-Jahr: Die BIP-Schätzung für 2022 liegt nur 0,7% höher.³

Die Wirtschaftsbereiche entwickelten sich 2022 unterschiedlich. Minimales Wachstum verzeichnete das verarbeitende Gewerbe, u. a. wegen Material- und Lieferengpässen sowie Energiepreissteigerungen. Im Baugewerbe ging die Wertschöpfung deutlich zurück, weil sich hier zusätzlich das veränderte Zinsumfeld auswirkte.

Der Handel hat im abgelaufenen Jahr zwar gute Umsätze erzielt, aber real, also bereinigt um Preiserhöhungen, waren die Umsätze der Branche niedriger als ein Jahr zuvor. Dagegen profitierten von den Corona-Lockerungen einige Bereiche wie das Gastgewerbe oder die Kreativ- und Unterhaltungsbranche.

Mecklenburg-Vorpommern ist im Ländervergleich ein wirtschaftliches Leichtgewicht. Mit jährlich etwa 50 Milliarden Euro trägt der Nordosten 1,4% zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung Deutschlands bei. Der Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit, Reinhard Meyer, schätzte Mitte Januar beim Neujahrsempfang des Rostocker Hafens den Anstieg des Bruttoinlandsproduktes in Mecklenburg-Vorpommern auf 1 bis 1,5%.⁴

¹ Nord LB, URL: https://www.nordlb.de/fileadmin/redaktion/Presse/pdf/2022/Studie_Die_100_groessten_Unternehmen_in_Mecklenburg-Vorpommern_2021.pdf

² Statistisches Bundesamt, URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

³ Statistisches Bundesamt, URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2023/bip2022/statement-bip.pdf?__blob=publicationFile

⁴ Pressemitteilung zur Wirtschafts-Bilanz 2022 des Wirtschaftsministeriums Mecklenburg-Vorpommern vom 27.12.2022.,

URL: <https://www.regierung-mv.de/Aktuell/?id=187034&processor=processor.sa.pressemitteilung; Pressekonferenz zur „Bilanz und Wirtschaft 2022“>

1. Lagebericht

Preise

Die deutsche Inflationsrate hat zum Jahresende den zweistelligen Bereich verlassen, bleibt aber weit oberhalb des EZB-Inflationsziels von maximal 2%. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts lag die Teuerung über das gesamte Jahr betrachtet bei durchschnittlich 7,9%. Im Jahresverlauf dürfte die Inflationsrate sukzessive sinken. Aber im Durchschnitt erwartet zum Beispiel die Bundesbank für 2023 mehr als 7% und damit kaum weniger als im vergangenen Jahr⁵.

Arbeitsmarkt

In der Betrachtung des gesamten Jahres ist in Deutschland sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch der Kurzarbeitenden im Vergleich zu 2021 gesunken. Dagegen lag in Mecklenburg-Vorpommern die Zahl der Arbeitslosen - im Vergleich zum Dezember des Vorjahres - mit 62.000 um 4.800 über dem Vorjahreswert. Die Regionaldirektion Nord der Bundesagentur für Arbeit gibt die Arbeitslosenquote für M-V zum 31.12.2022 mit 7,6% an, ein Jahr zuvor lag sie bei 7,0%. Die niedrigste Quote hatte der Landkreis Rostock mit 5,6%, die Hanse- und Universitätsstadt Rostock lag mit 7,1% im Mittelfeld.⁶

Regionale Unterschiede gibt es auch bei der Zahl der Erwerbstätigen. In Deutschland erreichte sie im Schnitt des vergangenen Jahres ein Rekordhoch, teilte das Statistische Bundesamt mit. Im Nordosten hingegen stagnierte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich weiter robust, so die Bundesagentur für Arbeit. Zwar sei seit Juni 2022 ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu beobachten – dies aber vor dem Hintergrund der hohen Flüchtlingsmigration und der Integration der Geflüchteten. Angestiegen ist vor allem die weiter gefasste Unterbeschäftigung, die u. a. auch Personen in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen mitzählt. Allerdings ist auch dies größtenteils ein Effekt der Flüchtlingsmigration, insbesondere aus der Ukraine.

Bevölkerung

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes mindestens 84,3 Millionen Einwohner und Einwohnerinnen (2021: 83,2 Millionen) – so viele wie noch nie am Ende eines Jahres. Ursache ist die hohe Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen).

Neben Geflüchteten aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen. Ohne Nettozuwanderung wäre die Bevölkerung in Deutschland bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden. In Rostock ist das seit 1991 der Fall.

Die Hanse- und Universitätsstadt ist und bleibt ein attraktiver Standort für Unternehmen, Erwerbstätige, Pensionäre und Studierende. Zugleich stellt der demografische Wandel eine riesige Herausforderung dar. So wird die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen nach der aktuellen Bevölkerungsprognose mit 12% am stärksten

⁵ Monatsbericht 12/22 der Deutschen Bundesbank,

URL: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/892964/bbd7c91f93da1255b118db7bf6da5/mL/2022-12-prognose-data.pdf>

⁶ Agentur für Arbeit, URL: https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/datei/amb-2022-12-mv_ba140489.pdf

1. Lagebericht

wachsen. In Summe wird im Jahr 2035 ein Viertel aller Rostockerinnen und Rostocker 65 Jahre und älter sein. Im Gegenzug dazu schrumpft die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 25 und 64 Jahren um knapp 4%.

Nachdem die Einwohnerzahl Rostocks im Jahr 2021 erstmals seit dem Jahr 2003 im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist, hat die Kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt in ihrer Aktualisierung der „mittleren Variante“ einen Rückgang der Bevölkerungszahl auf 207.293 bis zum Jahr 2035 berechnet. Selbst die „optimistische Variante“ prognostiziert nur ein leichtes Wachstum auf 211.464 Personen.⁷

Da die Berechnungen auf dem Endjahresstand 2021 beruhen, ist die große Anzahl von Menschen aus der Ukraine noch nicht berücksichtigt. Der Zuzug führt wohl zu einem kurzfristigen Wachstum der Bevölkerung, wobei das genaue Ausmaß abhängig davon ist, wie viele Personen sich entschließen, dauerhaft in Rostock zu bleiben. In diesem Kontext einzuordnen sind die aktuellen Zahlen: Am 31. Dezember 2022 zählte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt 210.802 Einwohner und Einwohnerinnen (Einwohner am 31. Dezember 2021: 209.273).⁸ Der leichte Bevölkerungsanstieg beeinflusst den Wohnungsmarkt unmittelbar, vor allem aber auch die per 31.12.2021 auf 117.972 gewachsene Haushaltsanzahl. Das heißt: Wurden pro 1.000 Einwohner bzw. Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz im Jahr 2017 in Rostock 575 Wohnungen gezählt, waren es 2021 bereits 590,5 Wohnungen. Erhöht hat sich außerdem die Wohnflächennachfrage – auf nunmehr 38,9 qm/Einwohner per 2021.⁹

Dementsprechend ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in allen Stadtteilen ungebrochen hoch. Auch für noch in Bau befindliche WIRO-Wohnungen, die erst zum Jahresende 2023 oder später bezogen werden können, gibt es lange Interessentenlisten. Durch Neubauten verschiedener Anbieter hat sich das Wohnungsangebot in Rostock weiter auf 123.569 Wohnungen (per 30.09.2021) vergrößert.¹⁰ Dennoch ist die Kommune weiterhin stark gefordert, den Mietwohnungsbau voranzutreiben – mit Blick auf ein bezahlbares Mietniveau und klimapolitische Aspekte. Der Wegfall verschiedener KfW-Programme, die zum Jahreswechsel noch immer nicht definierte Fortführung der sozialen Wohnungsbauförderung in Mecklenburg-Vorpommern, der starke Anstieg der Baupreise sowie die Zinsentwicklung erschweren den Neubau von Wohnungen. Dazu kommt: Selbst Wohneigentum zu bilden, fällt vielen Interessenten angesichts deutlich veränderter Zins- und Finanzierungsbedingungen heute schwerer als noch vor wenigen Jahren.

Ausblick

Wohnen und Bauen gehen einher mit sehr anspruchsvollen Klimazielen, dem demografischen Wandel und dem Ausbau der digitalen Infrastruktur. Eine besondere Herausforderung stellt der in Rostock von der Bürgerschaft beschlossene Weg zur Klimaneutralität bis 2035 dar selbst für ein auf diesem Feld sehr engagiertes Wohnungsunternehmen wie die WIRO. Der Weg dahin wird die Unternehmensentwicklung stark beeinflussen. Gleichzeitig muss und wird das kommunale Wohnungsunternehmen der Hanse- und Universitätsstadt ihren öffentlichen Auftrag im Fokus behalten: die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

⁷ Statistisches Amt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Aktualisierung der Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035
URL: https://rathaus.rostock.de/media/rostock_01.a.4984.de/datei/2022%20I%20Quartal%20KB%20Aktualisierte%20Bev%C3%B6lkerungsprognose.pdf

⁸ Hanse- und Universitätsstadt Rostock, URL: https://rathaus.rostock.de/de/rathaus/rostock_in_zahlen/ausgewaehlte_eckdaten/bevoelkerung/wohnberechtigte_bevoelkerung_und_haushalte_nach_stadtbereichen/276732

⁹ Hanse- und Universitätsstadt Rostock, URL: <https://rathaus.rostock.de/Statistik/Stadtbereichskatalog/atlas.html>

¹⁰ vgl. Statistische Nachrichten III. Quartal 2022, URL: https://rathaus.rostock.de/media/rostock_01.a.4984.de/datei/2022%20III%20Quartal.pdf

1. Lagebericht

Die WIRO hat sich selbst verpflichtet: Auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete eine teils deutlich stärkere Mieterhöhung erlauben würde, steigt die Netto-Kaltmiete für eine Wohnung in der Regel in drei Jahren um nicht mehr als 5%, maximal um 10 Euro monatlich. Höher fällt eine Mieterhöhung nur aus, wenn es einen besonderen Grund gibt, nach Modernisierungen zum Beispiel.

Die vergangenen drei Jahre haben gezeigt, dass die WIRO auch in wirtschaftlichen Ausnahmesituationen auf stabilen Füßen steht und zuverlässig einen hohen wirtschaftlichen Beitrag an die Gesellschafterin leistet. Allerdings bleibt die Prognoseunsicherheit hoch, so auch das Fazit der Dezember-Umfrage des Ostdeutschen Bankenverbandes.¹¹ Zwar hätten die belastenden Faktoren an Schärfe verloren, aus der Welt seien sie aber nicht. Die Risiken reichen von einer Eskalation des Krieges in der Ukraine über eine Verschärfung der Energiekrise bis zu neuen Belastungen mit Blick auf die Strategie Chinas.

Viele der professionellen Konjunkturprognosen rechnen für das Jahr 2023 mit einer insgesamt nicht viel mehr als stagnierenden Wirtschaftsleistung. Denn stark gestiegene Preise vor allem für Energie und Lebensmittel sowie steigende Zinsen dämpfen Konsum und Investitionsfreude. Andererseits: Eine Gasmangellage oder eine Rationierung von Energielieferungen in diesem Winter sind deutlich unwahrscheinlicher geworden und die Hilfspakete der Bundesregierung fangen große Teile des Anstiegs der Energierechnungen auf. Zudem könnte der in vielen Branchen hohe Auftragsbestand abgearbeitet und so die Produktion von Aufholeffekten gestützt werden, wenn Lieferketten wieder besser funktionieren.

Unter diesen Vorzeichen findet sich in den Prognosen auch kein Hinweis auf einen Einbruch bei der Beschäftigung. Vielmehr rückt die Mischung aus Stagnation sowie weiterhin zu hoher Inflation eine Frage in den Mittelpunkt: Wie hoch steigen die Zinsen? Thematisiert werden in vielen volkswirtschaftlichen Analysen die Risiken einer Preis-Lohn-Spirale, der Mangel an Fachkräften sowie dauerhaft hohe Energiepreise.

¹¹ Ostdeutscher Bankenverband, URL: https://ostbv.de/wp-content/uploads/2022/12/TrendOst_Wirtschaftsstandort-2022.pdf

1. Lagebericht

b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die WIRO wurde im regionalen Wirtschaftsumfeld ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben sowie ihrer Verantwortung, trotz aller gegenwärtigen besonderen Herausforderungen und der Branchenentwicklung, auch im Jahr 2022 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2022 weiterhin relativ stabil.

So wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 39.030 Wohnungen (Vorjahr: 39.144 Wohnungen) verwaltet, davon 34.747 eigene Wohnungen (Vorjahr: 34.822). Der vermietbare Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2022 bei lediglich 1,35 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2022 bei 6,23 €/m² (Vorjahr: 6,19 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 26,04 €/m² im Jahr 2022 (Vorjahr: 22,61 €/m²) geführt haben.

Die bedeutsamen **finanziellen Leistungsindikatoren** haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
EBIT	57.809 T€	60.378 T€
EBITDA	89.280 T€	91.777 T€
EK-Quote*	29,37 %	29,02 %
Gesamtkapital-Rentabilität**	3,96 %	4,20 %
EK-Rentabilität*, **	10,08 %	10,47 %
Cashflow nach DVFA/SG	57.986 T€	58.520 T€

* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

** Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.

Die wichtigsten Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit und folglich die gute Vermietungsquote, renditestarke Grundstücksgeschäfte sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft.

Die WIRO ist stets in der Lage, den Kundenbedürfnissen durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zu entsprechen.

Als Arbeitgeber steht die WIRO in einem komplexer werdenden Umfeld. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung der eigenen Beschäftigten sowie an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungen für seine Belegschaft und widmet sich mit vielfältigen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten und eine geringe Mitarbeiterfluktuation stehen für den Erfolg dieser Maßnahmen.

1. Lagebericht

Die WIRO ist als kommunales Unternehmen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Kommune und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring. Daneben wird die Gesellschaft ihrer sozialen Verantwortung gerecht durch das Betreiben von 8 Turn- und Sporthallen, 1 Sportanlage, 1 Tennisanlage, 1 Schwimm- und 1 Schießsporthalle sowie von 4 Jugend- und Studentenhäusern (WIROtel).

Auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde schon umgesetzt (z. B. Fotovoltaikanlagen, Geothermieanlagen, Eisspeicherheizung, Solarthermieanlagen).

Damit leistet die WIRO sowohl gegenwärtig als auch zukünftig zusammen mit der 2016 gegründeten Tochtergesellschaft WIR einen Beitrag zur CO₂-Einsparung und zum aktiven Klimaschutz.

Die WIRO wird sich auch in Zukunft ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung stellen und mit nachhaltigen Managementstrategien künftige Erfolge für das Unternehmen sichern.

Bezogen auf die wichtigsten Geschäftsfelder und Geschäftsgrundlagen der WIRO stellt sich die Geschäftsentwicklung wie folgt dar.

Wohnungswirtschaft

Das Kerngeschäft der WIRO umfasst die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, die Fremdverwaltung und die Verwaltung von Wohnungseigentum.

Die WIRO **bewirtschaftete** zum Jahresende folgende **Bestände**:

	2022 (Anzahl)	2021 (Anzahl)
Eigene Bestände		
Wohnungen	34.747	34.822
Gewerbliche Einheiten	569	575
Garagen/Stellplätze	10.014	9.827
Fremde Bestände		
Verwaltete Wohnungen	285	415
Gewerbliche Einheiten	97	102
Garagen/Stellplätze	491	372

Daneben erbringt die WIRO für 3.998 (davon 400 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 380 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 710 fremdverwaltete Wohnungen enthalten.

1. Lagebericht

Wohnungsmieten werden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben. Im Verhältnis zum Vorjahr sind die Wohnungsmieten moderat gestiegen. Die WIRO hatte beschlossen, mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2022 keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchzuführen, um die Mieter und Mieterinnen nicht zusätzlich zu belasten. Der leichte Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsmiete ergibt sich demnach aus der Neuvermietung und den Mietererhöhungen ab dem 2. Halbjahr 2022. Grundsätzlich differenziert die WIRO bei der Gestaltung ihrer auf dem Mietspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach ihrem Versorgungsauftrag und ihren Möglichkeiten am Markt. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet.

Die Betriebskostenumlagen entwickelten sich entsprechend der angespannten Energiepreise auf Grund der aktuellen weltpolitischen Lage.

Mietenentwicklung bei der WIRO (5-Jahres-Rückblick, monatliche Betrachtung):

	2022	2021	2020	2019	2018
Miete €/m ² (netto kalt)	6,23	6,19	6,15	6,09	6,01
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,62	1,56	1,48	1,48	1,39
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,86	0,80	0,82	0,80	0,80
Miete €/m ² (warm)	8,71	8,55	8,45	8,37	8,20

* Bezogen auf die Abrechnung im Vorjahr.

Die aus dem »Bündnis für Wohnen« in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch die WIRO abgeleitete Initiative »**WIRO-Miet-Anker**« wurde von der Bürgerschaft beschlossen und nach Abschluss eines Kooperationsvertrages im Oktober 2018 eingeführt. Ziel dieser Initiative ist die Wohnraumversorgung von Erwerbstätigen-Haushalten mit geringem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Bisher wurde hier nur eine Neuvermietung realisiert.

Völlig anders verhält es sich bei der Aktion »**Bleib' im Quartier – Miete stabil**«. Hier erhalten WIRO-Mieter und WIRO-Mieterinnen die Möglichkeit, innerhalb ihres Stadtteils ohne Veränderung des Quadratmeterpreises eine mindestens 10 m² kleinere Wohnung zu finden. Bereits 72 Mietern und Mieterinnen konnten in eine kleinere Wohnung umziehen. Aktuell gibt es ca. 63 Interessenten.

In der Regel ist die WIRO in der Lage, Wohnungssuchenden zeitnah eine geeignete Wohnung anzubieten. Diverse Neubauvorhaben der WIRO an unterschiedlichen Standorten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sollen das ausreichende Angebot der WIRO unterstützen.

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird als grundsätzlich positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit qualifizierter Vermietung und Mieterberatung sowie ausgebildeten Sozialberatern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Sozialberatung und Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung von Mietrückständen. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Auch während der Corona-Pandemie konnte durch die intensive adressatengerechte Bearbeitung entstandener Mietforderungen durch das Team Sozialberatung und Forderungsmanagement ein besonderer Anstieg der Mietforderungen im Jahr 2022 vermieden werden.

1. Lagebericht

Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,51 % (Vorjahr: 0,38 %) bezogen auf die Sollmieten.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

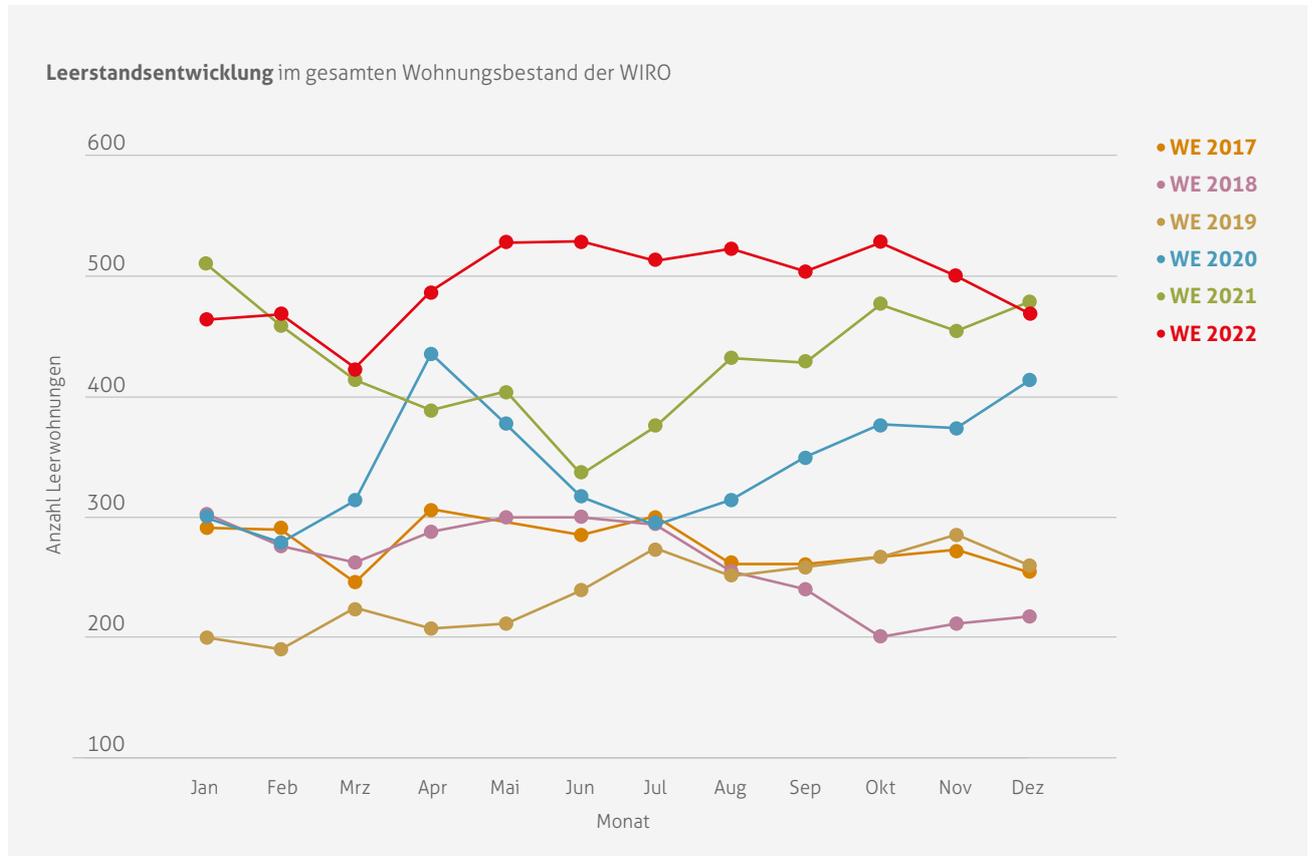
Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			2022		2021
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	Leerstand		Leerstand
				absolut	in %	in %
Biestow	1.290	125	9,7	3	1,60	0,00
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe/Kassebohm	4.077	109	2,7	0	0,00	0,00
Dierkow	7.925	1.792	22,6	14	0,78	0,67
Evershagen	9.766	4.918	50,4	54	1,10	1,26
Gehlsdorf	2.382	15	0,6	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.877	2.536	32,2	34	1,34	1,07
Hansaviertel	6.175	1.171	19,0	34	2,89	3,07
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.232	1.540	12,6	44	2,86	1,70
Lichtenhagen	8.047	1.689	21,0	19	1,12	1,30
Lütten Klein	11.109	5.921	15,2	82	1,38	1,80
Markgrafenheide	1.179	160	13,6	0	0,00	0,00
Reutershagen/ Komponistenviertel	10.686	3.746	35,2	102	2,71	2,58
Schmarl	5.101	1.844	36,1	12	0,65	1,41
Stadtmitte	11.972	2.770	23,1	25	0,90	0,44
Südstadt	9.041	2.560	28,3	21	0,82	0,89
Toitenwinkel Warnemünde/	9.260	2.524	27,3	17	0,67	0,67
Diedrichshagen	5.450	1.399	24,0	10	0,76	0,98
Gesamt	123.569	34.747	28,1	470	1,35	1,38

* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2022« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Leerstand im Bestand der WIRO ist im Stadtgebiet unterschiedlich ausgeprägt. In einzelnen Stadtteilen wird der Leerstand bewusst herbeigeführt und akzeptiert, um die betreffenden Wohnanlagen anschließend umfangreich modernisieren zu können (z. B. in Warnemünde und Markgrafenheide). Rund 0,56 % der zum 31. Dezember 2022 leerstehenden Wohnungen wurden aufgrund von Grundsanierung und Verkauf bewusst nicht vermietet. Dieser Anteil der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die folgende Grafik zeigt, dass die Wohnraumnachfrage und die Leerstandsentwicklung auf den gesamten Wohnungsbestand der WIRO bezogen bereits seit mehreren Jahren relativ konstant sind. Nicht ausreichende Kapazitäten bei Vertragspartnern wirken sich jedoch negativ auf die Herrichtung von Leerwohnungen aus. Dies

1. Lagebericht



führt zu höheren Schwankungen in Bezug auf das Leerstandsniveau. Für die Gesellschaft gilt es in erster Linie, das Niveau der Vorjahre wieder zu erreichen und zu halten.

Der Leerstand ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht gesunken und betrug per 31. Dezember 2022 bei den vermietbaren Wohnungen 1,35 % (Vorjahr: 1,38 %).

Der Grad der Anschlussvermietung (Verhältnis von neuen Mietverhältnissen zu Kündigungen) lag im Jahr 2022 bei 101,18 % (Vorjahr: 97,15 %). Im Geschäftsjahr schloss die WIRO mehr Neuvermietungen ab als Kündigungen eingingen.

Die rückläufige Fluktuation von 8,27 % (Vorjahr: 9,26 %) wurde durch die aktuelle Entwicklung (Ukraine-Krieg und Energiekrise) beeinflusst. Sie liegt dennoch weiterhin im normalen Bereich und spricht daher für einen nach wie vor ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

- Verkauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen des Anlagevermögens
- Vertrieb von bauträgerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken sowie Gewerbegrundstücken des Umlaufvermögens
- Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien und Wohnbauflächen im Stadtgebiet

1. Lagebericht

- Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet
- Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen
- Stadtentwicklungsmaßnahmen

Projektentwicklung

Werftdreieck

Im Jahr 2023 soll der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt der insgesamt ca. 7,1 Hektar großen Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck gestellt werden. Der Baubeginn für die ca. 150 Wohneinheiten, ein Parkhaus, und ein Bürohaus ist abhängig von der Entwicklung der Baukosten, Zinsen und möglichen Förderprogrammen. Die Planungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Erschließungsvertrag wurden 2022 fortgesetzt und mit Beginn der Bautätigkeiten ist bis Ende 2023 zu rechnen.

Mittelmole

Im Jahr 2022 wurde der abschließende Flächentausch mit der Deutschen Bahn vollzogen. Der Planungsprozess für die Entwicklung der Mittelmole ist weiterhin offen und wird sich über weitere Jahre erstrecken.

Doberaner Landstraße

Die Schaffung eines dauerhaften und hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Rostock-Warnemünde war Ausgangspunkt für die Vertragsverhandlung zum Ankauf der Parkplatzfläche »Doberaner Landstraße«. Die 1,5 Hektar große Fläche wurde 2017 von der WIRO erworben. Der Bebauungsplan erhielt mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dezember 2021 Rechtskraft. Nun steht noch die Einziehung des Stellplatzes bis voraussichtlich Ende Februar 2023 und der Fristablauf für ein Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan aus. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich im Jahr 2023 begonnen. Mittelfristig sollen hier Stellplätze für Wohnmobile sowie Personenkraftwagen entstehen.

Wachtlerstraße 11

Das Gewerbeobjekt wurde 2015 durch die WIRO angekauft und wird aktuell zur Wohnnutzung umstrukturiert. Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros fiel die Entscheidung auf eine Vorzugsvariante mit einem Neubau mit bis zu 9 qualitativ hochwertigen Wohnungen. Seit Juli 2022 liegt eine Abbruchgenehmigung für das Bestandsgebäude vor. Der Abbruch wird vorbereitet und mit dem beauftragten Architekten abgestimmt. Ein Bauantrag für den Neubau soll bis Sommer 2023 beim Bauamt eingereicht werden. Der Baubeginn wird für das Jahresende 2023 bzw. den Jahresbeginn 2024 angestrebt.

Ankauf schlüsselfertiger Projekte

Die **Helmut-Mentz-Straße** in Gehlsdorf liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Ankauf des schlüsselfertigen Projektes, bestehend aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit insgesamt 39 Wohneinheiten, einem Gewerbe und einer gemeinsamen Tiefgarage, wurde im Dezember 2020 vollzogen. Der Bauantrag wurde bereits im November 2020 vom Bauträger beim Bauamt eingereicht und befindet sich weiterhin in Prüfung. Die Baumaßnahmen starteten im Sommer 2022 auf Grundlage einer zwischenzeitlich erteilten Teilbaugenehmigung für die Gründung und die Tiefgarage.

Das schlüsselfertige Projekt zur **Warnowallee 23 a** in Lütten Klein sieht ein Wohnhaus mit 67 Wohneinheiten und 2 Wohngemeinschaften für altersgerechtes Wohnen vor. 63 Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Der Ankauf des schlüsselfertigen Projektes wurde zum Ende des Jahres 2021 vollzogen.

1. Lagebericht

Die Grundstücksflächen im **Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd** stehen nach wie vor im Fokus. In beiden Teilen des Gewerbeparks wurden weitere Grundstücke verkauft und es sind nur noch wenige freie Flächen verfügbar. Die verkehrs- und medientechnische Ersterschließung im nördlichen Gewerbepark wurde im Dezember 2021 abgeschlossen.

Zur weiteren Entwicklung und Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios prüft die WIRO regelmäßig und zielgerichtet freie Immobilien am Markt und entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete. So konnten 2022 beispielsweise drei Mehrfamilienhäuser für den Bestand erworben werden.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen auch im Jahr 2022 zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2022 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO im Geschäftsjahr sechs Gewerbegrundstücke, 80 Eigentumswohnungen und 50 hochbaureife Grundstücke im Kiefernweg im Stadtteil Biestow.

1. Lagebericht

Investitionen

Die Stärke der WIRO liegt in der Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich vor ca. 20 Jahren abgeschlossen wurde, jedoch zunehmend einer erneuten Bearbeitung bedarf.

Bei den aktuellen Maßnahmen für Modernisierung und Instandhaltung werden neben den vorrangig wirtschaftlichen Aspekten die energiepolitischen, ökologischen und demografischen Anforderungen berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die nachhaltige Sanierung der Bestände fortgesetzt. Das Augenmerk lag insbesondere auf der Umsetzung des Konzeptes zur Barrierereduzierung durch Einbau mehrerer Aufzugsanlagen, das der demografischen Entwicklung Rechnung trägt. Dieses Konzept wird auch zukünftig fester Bestandteil der Investitionsplanung sein.

Weitere Schwerpunkte bilden die Sanierungen der dezentralen Elektroanlagen in Treppenhäusern sowie von Versorgungsleitungen zur Be- und Entwässerung. Zudem stehen die Erneuerung und Optimierung der sicherheitstechnischen Anlagen in Hochhäusern im Fokus.

Energieeffizienz und die Nutzung alternativer Energien werden kontinuierlich erhöht. Dazu wurden durch die Tochtergesellschaft WIR in 253 Wohnungen dezentrale Heizanlagen in Zentralheizungsanlagen im Zusammenhang mit der Fertigstellung des »Quartier 9« umgerüstet sowie ein Eisspeicher im »Quartier 11« gebaut. Im Geschäftsjahr wurden 286 Zentralheizungsanlagen im Bestand der WIRO saniert und in 10 neue Zentralheizungsanlagen zusammengelegt, davon wurden acht mit Fotovoltaik und eine mit Solarthermie ausgestattet.

Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2023 geplant und werden vor allem durch die Tochtergesellschaft WIR im Bereich des Wärmecontractings nach § 556 c BGB umgesetzt. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 52 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten, aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen und Ankäufe enthalten.

Davon investierte die WIRO 2022 ca. 36 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße (Bauabschnitte 2 bis 3), Werftdreieck, Ziolkowskistraße sowie den Standort Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafenheide. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 5 Mio. € zählen u. a. Komplettsanierungen, bestandsbezogene Investitionen und Umbauten.

Thierfelderstraße

Im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat die WIRO den neuen Wohnstandort erschlossen. Damit erfolgte der Hochbaubeginn für die ersten sieben Wohnblöcke mit 147 Wohnungen zum Jahresbeginn 2022. Für 13 dieser Wohnungen werden Wohnraumfördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern im 1. Förderweg eingesetzt. Bei Einhaltung des Zeitplans könnten die ersten Wohnungen ab der zweiten Jahreshälfte 2024 bezugsfertig sein.

Ergänzt wird das Quartier durch zwei weitere Wohnhäuser mit 27 Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln das Landes Mecklenburg-Vorpommern gefördert werden.

1. Lagebericht

Möllner Straße

Im Rostocker Nordwesten wird aktuell das größte Neubauvorhaben realisiert. Auf ca. 2,6 Hektar errichtet die WIRO 318 Wohnungen, 42 Wohnungen davon mit Mitteln des 2. Förderwegs. In Umsetzung der Baugenehmigung wurden an drei Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens im Jahr 2020 zunächst die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt. Die erschließungsvorbereitenden Arbeiten wurden abgeschlossen, sodass im August 2021 der Bau begonnen werden konnte. Im Berichtsjahr stand der Rohbau in den drei Bauabschnitten im Vordergrund, im 1. Bauabschnitt ist bereits mit den Dacharbeiten, dem Einbau der Fenster sowie mit den Putz- und Elektroarbeiten begonnen worden. Bei einer Bauzeit von drei Jahren sollen die Wohnungen des ersten Abschnitts in der zweiten Jahreshälfte 2024 bezugsfertig sein.

Kuphalstraße/Reutershäger Weg – 3. und 4. Bauabschnitt

In unmittelbarer Nachbarschaft der fertiggestellten vier Punkthäuser im Reutershäger Weg werden weitere drei Punkthäuser nach KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standard gebaut, die in Gebäude- und Grundrisstruktur identisch sind. Nach dem Baubeginn im März 2022 konnte der Rohbau einschließlich der Dächer für alle Häuser fertiggestellt werden. Die Gesamtfertigstellung dieser 27 Wohnungen ist für Mitte 2023 geplant.

Mit dem 4. Bauabschnitt wird die letzte Grundstücksfläche im Quartier Kuphalstraße bebaut. Es handelt sich um zweigeschossige Gebäude mit insgesamt 10 Wohnungen. Der Bau beginnt unmittelbar nach Fertigstellung des dritten Bauabschnittes. Die Bauzeit umfasst ca. 12 Monate.

Biestow »Kiefernweg«

Die WIRO ist seit vielen Jahren Eigentümerin von Grundstücksflächen in Biestow, südwestlich der Stadtgrenze Rostocks. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat 2017 die Erschließung und Verwertung des Gebietes beschlossen. Auf einer Fläche von rund 31 Hektar wurde im Oktober 2021 mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Wärmeversorgung des Gebietes wird auf die Nutzung regenerativer Energiequellen ausgerichtet. Das ca. 230 Grundstücke umfassende Areal ist in fünf Bauabschnitte aufgeteilt. Seit November ist die Hochbaureife in den ersten drei Quartieren fertiggestellt, sodass es mit den Hochbauarbeiten der zukünftigen Eigentümer zu einer erhöhten Bautätigkeit im Gebiet kommt. Bis zum 3. Quartal 2024 wird die Hochbaureife für zwei weitere Abschnitte stufenweise hergestellt.

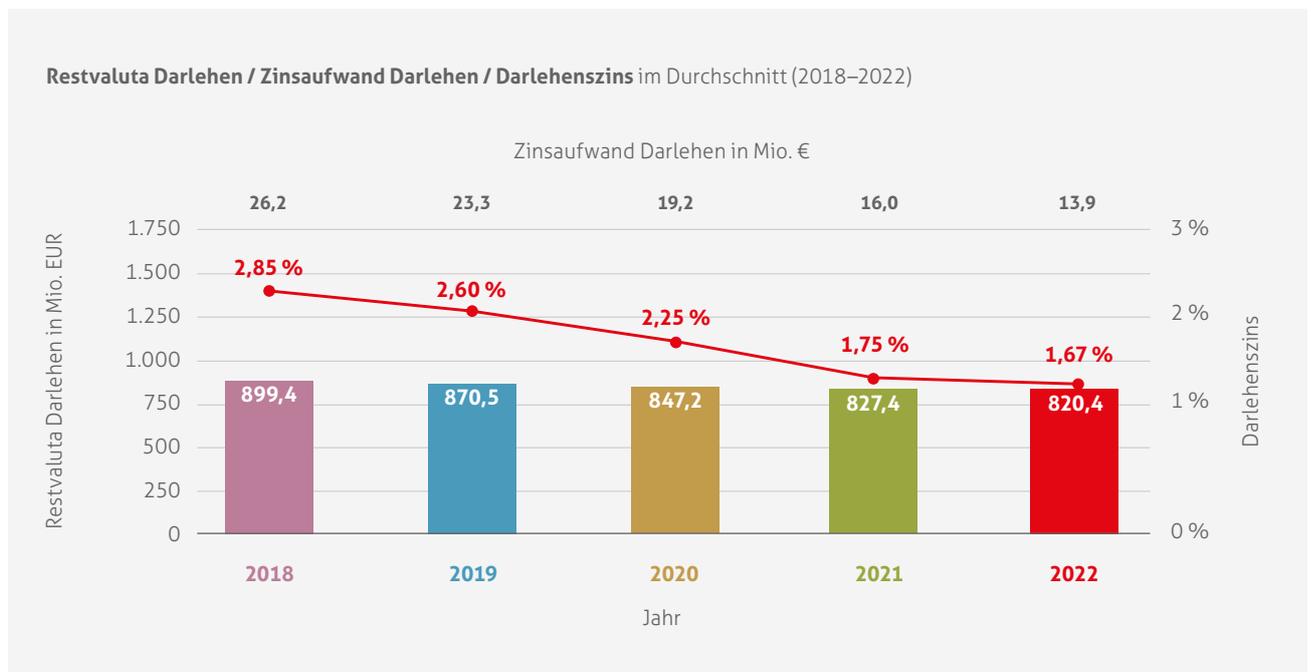
1. Lagebericht

Finanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 847,9 Mio. € (Vorjahr: 841,3 Mio. €) und haben sich damit um 6,6 Mio. € erhöht. Im Saldo wurden 18,1 Mio. € neu finanziert und 25,0 Mio. € durch die laufende Tilgung (entspricht 3,03 % p. a.) zurückgeführt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten setzt sich mit 785,4 Mio. € aus objektbezogenen, dinglich besicherten Hypothekendarlehen inkl. Förderdarlehen bei 11 Darlehensgebern zusammen. Weitere 35 Mio. € werden durch ein im Jahr 2017 aufgenommenes Schuldscheindarlehen dargestellt.

Die durchschnittliche Verzinsung des langfristigen Darlehensbestandes betrug 1,67 % p. a. (Vorjahr: 1,75 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 13,9 Mio. €.



Neben den Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt die WIRO auch weiterhin über Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um jederzeit Kapital aufnehmen und die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern zu können. Die WIRO verfügt über unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 340,8 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €).

1. Lagebericht

Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 18 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer belief sich bei der WIRO zum 31. Dezember 2022 auf 604 (Vorjahr: 588). Die Anzahl der Mitarbeiter ist damit im Jahresvergleich zu 2021 leicht gestiegen. Diese Steigerung ist einerseits auf die kurzzeitige Überlagerung von Nachbesetzungen zum Jahreswechsel zurückzuführen. Andererseits wurden im Zuge der weiteren strategischen Ausrichtung neue Stellen im Umfeld der Energiewende sowie der Digitalisierung geschaffen.

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2022 folgende **Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen**:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
Kaufmännische	91	236	327	82
Technische	17	15	32	4
Gewerbliche	180	45	225	44
Auszubildende	10	8	18	0
Gesamt	300	304	604	130

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in den Gewerken Holzbau/Schlüsseldienst, Elektro, Sanitär/Heizung/Klima und Maler/Bodenbelag tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den WIRO-eigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2022 waren dort insgesamt 102 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (Vorjahr: 93) beschäftigt. Die WIRO wirkt so Engpässen im Baugewerbe entgegen und ist auf altersbedingte Austritte in den kommenden Jahren gut vorbereitet.

Zudem bildet die WIRO weiterhin in kaufmännischen und gewerblichen Berufen aus.

Die Gesellschaft verfügt seit 1990 über einen Betriebsrat, der aktuell aus 11 Mitgliedern besteht. Die Belange der Mitarbeiterschaft der WIRO werden im Rahmen der Mitbestimmung durch den Betriebsrat jederzeit gewahrt.

Die Entlohnung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 459 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der WIRO dienen 126 externe (197 Mitarbeiter/innen) und 22 interne Veranstaltungen (262 Mitarbeiter/innen), wie Seminare und Workshops. An 41 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagungen, Netzwerkveranstaltungen, Foren und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 62 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen durch individuelles persönliches Coaching. Im Geschäftsjahr erhielten 3 Führungskräfte (5 Sitzungen) und 16 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ein Coaching (3 Sitzungen). Von den 126 externen Veranstaltungen fanden 72 online statt.

In der Zukunft werden moderne Lernformen wie E-Learning, Webinare sowie Blended Learning (Kombination aus E-Learning und Präsenzveranstaltungen) für die Weiterentwicklung fachlicher Kompetenzen und

1. Lagebericht

Präventionstrainings weiter ausgebaut. Präsenztrainings werden weiterhin angeboten. Themen für die Personalentwicklung, z. B. Gesundheit/Resilienz, Umgang mit Stress, Umgang mit Digitalisierung sowie Problemlösungsfähigkeit und Veränderungsbereitschaft gewinnen in der Zukunft an Bedeutung.

Um auch Führungspositionen erfolgreich intern nachbesetzen zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2016 ein Programm für Nachwuchsführungskräfte aufgesetzt. Damit gelingt es, Talente über einen Zeitraum von vier Jahren systematisch zu fordern, zu fördern und auf eine mögliche Führungs- oder Spezialistenposition vorzubereiten. Planmäßig erfolgten 2018 und 2020 Neuaufnahmen in das Programm. Weitere drei Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (nach 13 Kolleginnen und Kollegen im Jahr 2020) haben das Programm im Sommer 2022 erfolgreich beendet. Aktuell besteht das Programm aus fünf Teilnehmern. Der nächste Aufruf zur Bewerbung ist für das Frühjahr 2024 geplant.

Die 2018 und 2019 etablierten Regelungen zur Überbrückung von Ausfallzeiten, insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft, haben sich bewährt. Demnach wird weiterhin kurz- und mittelfristig ein wesentlicher Schwerpunkt der Personalarbeit – in Abstimmung mit allen Führungskräften – in der Fortsetzung der effizienten Ausgestaltung von Geschäftsprozessen liegen. Diese werden sich mit den Möglichkeiten, die sich aus der Umsetzung der digitalen Projekte sowie aus flexibleren Arbeitsmodellen ergeben, weiter verändern.

Um auch zukünftig qualifizierte und befähigte Arbeitskräfte für das Unternehmen gewinnen und langfristig binden zu können, bewirbt sich die WIRO nicht nur mit guter Vergütung und Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung, sondern auch mit einem umfangreichen und attraktiven Katalog an Angeboten zum Erhalt der Gesundheit und zur Förderung der Gemeinschaft. Im Geschäftsjahr wurde im gesamten Konzern die Gesundheits-App »machtfit« eingeführt. Jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin kann sich dort registrieren und über die App sehr einfach verschiedenste Gesundheitsangebote in Anspruch nehmen.

Zudem finden weiterhin moderne und flexible Arbeitsmodelle (mobiles Arbeiten) ihre Anwendung, sodass die WIRO versucht, sich bestmöglich auf eventuelle neue, unvermittelte externe Ereignisse und Anforderungen (wie Corona-Krise und Lockdown) vorzubereiten. Eine entsprechende Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten wurde in Abstimmung mit dem Betriebsrat zum 1. Januar 2021 erarbeitet.

Das »Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst« ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Gesellschafterin der WIRO erarbeitet derzeit Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung auf Basis eines Prüfauftrags der Hanse- und Universitätsstadt zur Überprüfung der Notwendigkeit der Anpassung der Organisationsstruktur und aktueller Themen wie Compliance (dazu gehören Frauenanteile), der derzeit noch nicht abgeschlossen ist. Die WIRO hat in der zweiten Führungsebene einen Anteil >50% und dementsprechend keine weitergehenden Festlegungen zu treffen. Für die Führungsebene unter der Geschäftsführung konnten in 2022 keine konkreten Festlegungen getroffen werden, da auch diese von dem Ergebnis des Prüfauftrags abhängig sind. In dem PCGK geht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mittelfristig von einem ausgewogenen Verhältnis aus.

1. Lagebericht

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis*	41.551	41.073	478
Finanzergebnis	1.245	1.295	-50
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	613	1.408	-795
Ertragsteuern	-14.107	-14.153	-46
Jahresüberschuss	29.302	29.623	-321

* In das Betriebsergebnis 2022 wurden 14 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

Die Analyse der Ertragslage lässt die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im **Betriebsergebnis** deutlich erkennen. Das Ergebnis der Wohnungswirtschaft war gekennzeichnet von gestiegenen Instandhaltungskosten und gesunkenen Finanzierungskosten. Mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und zur finanziellen Entlastung der Mieterhaushalte und Gewerberaummieter hat die WIRO bis zum 30.06.2022 keine Mieterhöhungen vorgenommen. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft wurde vor allem durch Verkäufe von Flächen zur gewerblichen Nutzung und Verkäufe von Eigentumswohnungen geprägt.

Das Finanzergebnis enthält neben dem Ergebnis aus Abführungserträgen der Tochtergesellschaften (1.696 T€) sonstige Zinserträge (280 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (731 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gesunken. Es enthält im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.517 T€), den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (727 T€), die Aufwendungen der periodenfremden Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (837 T€) sowie die Aufwendungen aus der Ausbuchung von Inventaren (377 T€).

Die WIRO schloss das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich ab.

Das geplante Jahresergebnis (Planungsstand der 2. Fassung aus dem Jahr 2022) in Höhe von 26.234 T€ wurde übertroffen.

1. Lagebericht

Die **Spartenrechnung** bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Wohnungswirtschaft, inklusive Sonderobjekte	26.937	33.582	-6.645
Grundstückswirtschaft	17.438	10.823	6.615
Dienstleistungen	365	62	303
	44.739	44.467	272
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.517	1.529	-12
Finanzergebnis	-1.293	-1.163	-130
Sonstige Vorgänge saldiert	-15.661	-15.210	-451
Bilanzgewinn	29.302	29.623	-321

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 6.696 T€ gesunken ist. Das ist hauptsächlich durch gestiegene Instandhaltungskosten begründet, welche ihre Ursachen in der gestiegenen Anzahl an Maßnahmen, den höheren Materialkosten und den steigenden Handwerkerkosten hat.

Das Resultat wird dennoch als zufriedenstellend beurteilt. Ein effizientes Finanzmanagement und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft in Höhe von 17.438 T€ fällt höher als im Vorjahr aus und ist als sehr positiv zu bewerten. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft ist geprägt von dem Verkauf von Wohngrundstücken im „Kiefernweg“ Biestow, von dem Verkauf von Gewerbegrundstücken im Gewerbepark Süd sowie den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist wie im Vorjahr ein positives Ergebnis in Höhe von 365 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 303 T€ verbessert. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen Eigentumsverwaltung und WIROtel nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte durch das positive Ergebnis des Bauservice ausgeglichen werden.

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind überwiegend gekennzeichnet von periodenfremden Betriebskosten, der Auflösung von Rückstellungen und der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind gleichfalls hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 29.302 T€ (Vorjahr: 29.623 T€).

Es ist festzustellen, dass die Verhältnisse einzelner Spartenergebnisse untereinander angemessen und die Entwicklung dieser planmäßig sind. Größere Abweichungen liegen nicht vor. Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.

1. Lagebericht

b) Finanzlage

Das Finanzmanagement ist mit kurz- und langfristigen Liquiditätsplanungen darauf ausgerichtet, die Liquidität der Gesellschaft und die Bedienung der Darlehensverträge sicherzustellen.

Die Beurteilung der Liquidität der WIRO ermöglicht die folgende Übersicht, die sich aus der Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergibt:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	7.596	7.376	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			220
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	17.004	13.394	3.610
Bankverbindlichkeiten*	0	179	179
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	17.842	16.917	-925
Nettogeldvermögen	6.758	3.674	
Veränderung des Nettogeldvermögens			3.084
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	28.944	21.866	7.078
Unfertige Leistungen, Vorräte	56.118	59.189	-3.071
Erhaltene Anzahlungen	65.664	62.797	-2.867
Nettoumlaufvermögen	26.156	21.932	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			4.224

* Kontokorrentkredite und laufende Tilgungen für das Folgejahr sind in den Bankverbindlichkeiten nicht enthalten.

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.

Das Nettoumlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag gestiegen. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gestiegen.

1. Lagebericht

Die **Kapitalflussrechnung** der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	29.302	29.623	-321
Abschreibung beim Anlagevermögen	31.471	31.399	72
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.517	-1.529	12
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-311	-28	-283
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-958	-944	-14
Cashflow nach DVFA/SG	57.986	58.520	-534
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-6.706	-8.904	2.198
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	14.361	16.318	-1.957
Sonstige Beteiligungserträge	-1.695	-1.627	-68
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	-7.379	-7.593	214
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	6.206	1.550	4.656
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst	62.773	58.264	4.509
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-52.482	-18.260	-34.222
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	11.016	15.763	-4.747
Erhaltene Zinsen	227	101	126
Erhaltene Beteiligungserträge	1.627	1.568	59
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-39.612	-828	-38.784
Ausschüttung	-15.800	-15.800	0
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-25.283	-23.964	-1.319
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	43.080	56.590	-13.510
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-25.009	-52.652	27.643
Einzahlungen aus Zuschüssen	490	59	431
Gezahlte Zinsen	-14.766	-16.612	1.846
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-37.288	-52.379	15.091
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	-14.128	5.058	-19.186
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-14.128	5.058	-19.186
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-3.331	-8.389	5.058
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-17.459	-3.331	-14.128

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (62.773 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (37.288 T€) gedeckt.

Der verbleibende Mittelzufluss von 25.485 T€ wird für einen Teil der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Die übrigen Mittelabflüsse führten zu einem Abbau des Finanzmittelfonds um 14.128 T€. Der Abbau des Finanzmittelfonds ist durch die Inanspruchnahme von Kreditlinien gedeckt.

1. Lagebericht

In Anlehnung an DRS Nr. 21 ist die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds unter Einbezug der jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der anderen kurzfristigen Kreditaufnahmen am Geschäftsjahresende wie folgt dargestellt:

	2022	2021
	T€	T€
Anfangsbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.376	8.302
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-10.707	-16.691
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-3.331	-8.389
Endbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.596	7.376
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-25.055	-10.707
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-17.459	-3.331

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

1. Lagebericht

c) Vermögenslage

Nach Fristen gegliedert ergibt sich folgende **Vermögensstruktur**:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.356.702	92,5	1.339.243	92,9	17.459
Anlagevermögen	1.350.039	92,1	1.332.426	92,5	17.613
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungs- abgrenzungsposten	6.663	0,5	6.817	0,5	-154
Kurzfristig gebundenes Vermögen	109.662	7,5	101.825	7,1	7.837
Gesamtvermögen	1.466.363	100,0	1.441.068	100,0	25.296
Eigenkapital*	430.663	29,4	418.224	29,0	12.440
Fremdkapital	1.035.700	70,6	1.022.844	71,0	12.856
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	952.195	64,9	942.952	65,4	9.243
Kurzfristiges Fremdkapital**	83.505	5,7	79.892	5,5	3.613
Gesamtkapital	1.466.363	100,0	1.441.068	100,0	25.296

* Das Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

** Kontokorrentkredite und laufende Tilgungen für das Folgejahr sind im kurzfristigen Fremdkapital nicht enthalten.

Die Bilanzsumme ist um 25.296 T€ (1,8 %) gestiegen und beträgt nunmehr 1.466.363 T€.

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert mit den Zugängen im Geschäftsjahr 2022, insgesamt um 17.613 T€ erhöht.

Die größten Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die für Eigentumsmaßnahmen und für Investoren vorgehaltenen Grundstücke mit unfertigen Bauten sowie die mit den Mietern und Mieterinnen abzurechnenden Betriebskosten. Letzteren stehen auf der Passivseite die Vorauszahlungen der Mieter und Mieterinnen gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Bauerneuerungsrücklage aus dem Jahresergebnis 2021 um 12.440 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals durch Rücklagenbildung aus dem Jahresergebnis 2021 im Geschäftsjahr auf 29,36 % gestiegen (Vorjahr: 29,02 %). Das Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

Für Ausschüttungen an die Gesellschafterin sind 15% Kapitalertragsteuer und 5,5% von 15% Solidaritätszuschlag (zusammen 15,825%) einzubehalten und für die Gesellschafterin abzuführen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Gewinnausschüttung 2021 i.H.v. 15,8 Mio. € Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag i.H.v. 2,5 Mio. € an das Finanzamt Rostock abgeführt.

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 25.283 T€ (Vorjahr: 23.964 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 53.080 T€ (Vorjahr: 16.915 T€). Umgeschuldet wurden Darlehen in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 39.675 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2022 ist gesunken und beträgt 70,6 % (Vorjahr: 71,0 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 zufrieden.

1. Lagebericht

4. Risikobericht

a) Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet, das der Erkennung, Inventarisierung und Steuerung von Risiken dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus mithilfe der eigens dafür entwickelten Software, zuletzt im Dezember 2022. Der Risikobericht wird einmal im Jahr durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als bestandsgefährdendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2022 gab es keine Anlässe für eine derartige Information. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente, wie ein internes Kontrollsystem, sind installiert und werden konsequent angewendet.

Für die WIRO ergeben sich verschiedenste Risiken, die maßgeblichen Einfluss auf die laufenden Geschäftsprozesse nehmen, sobald diese eintreten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe werden durch die Verantwortlichen der einzelnen Risikobereiche bestimmt.

b) Branchen- und unternehmensspezifische Risiken

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. Gut verhandelte Rahmenverträge mit dem Fernwärmelieferanten sorgen derzeit dafür, dass das Marktrisiko deutlich gesenkt werden konnte.

Da die steigenden Energiekosten jedoch auf nahezu alle Betriebskostenarten indirekt durchschlagen, ist eine verlässliche Prognose kaum möglich. Aktuelle Debatten zu Entlastungspaketen der Bundesregierung und Themen, wie die Anpassung der Mindestlöhne, beeinflussen die Entwicklung zusätzlich.

Moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte, umfassende Heizungs-sanierungsprogramme der Tochtergesellschaft WIR und die fortgesetzte energetische Sanierung der Bestandsobjekte tragen dazu bei, der Steigerung von Energieverbräuchen und den daraus resultierenden Energiekosten gegenzusteuern.

Neben dem Risiko aus dem Energiekostenanstieg stellt auch die marktbedingte Preissteigerung bei Bauleistungen ein zunehmend bedeutsames Risiko für die WIRO dar. Zudem ist auf Bauverzögerungen und teilweise geringe Kapazitäten in der Baubranche zu reagieren.

Die Zunahme altersbedingter baulicher Mängel an den Bestandsobjekten führt zu einem steigenden Instandhaltungs- und folglich Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Die Bündelung der Maßnahmen zu verschiedenen Schwerpunktthemen eröffnet die Möglichkeit, die Instandhaltung strategisch zu steuern. Mögliche Risiken werden ebenfalls im Risikomanagementsystem überwacht. Ebenso wurden Kosten für einen möglichen Rechtsstreit zum Bauprojekt Holzhalbinsel aufgenommen, die nur entstehen

1. Lagebericht

können, sofern die WIRO gerichtlich zur Sanierung des Straßennetzes auf der Holzhalbinsel verpflichtet wird.

In den kommenden Jahren müssen aufgrund der Altersstruktur der Belegschaft im gewerblichen Teil des Unternehmens eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine adäquate Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal. Bei den Bewerbungen für Ausbildungsplätze ist insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen. Die WIRO ist dennoch gut auf das Ausscheiden von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen durch Renteneintritt vorbereitet, da die Maßnahmen für die Ausbildung insbesondere im gewerblichen Bereich seit Jahren verstärkt wurden.

Um die Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften sicherzustellen und steuerliche Risiken zu vermeiden, wurde im April 2018 für die WIRO und ihre Tochtergesellschaften ein Tax-Compliance-System eingerichtet und eine Tax-Compliance-Richtlinie für den steuerlichen Bereich als maßgebliche bereichsbezogene Instrumente des Internen Kontrollsystems (IKS) erarbeitet. Sie werden jährlich überprüft und fortgeschrieben. Diese Instrumente sind geeignet, Risiken für wesentliche Regelverstöße mit hinreichender Sicherheit rechtzeitig zu erkennen sowie solche Regelverstöße zu verhindern.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden die Darlehen und deren Konditionen regelmäßig überprüft. Die Gesellschaft profitiert seit geraumer Zeit von den für sie günstigen Kapitalmarktbedingungen der Vorjahre. Intensive Kapitalmarktbeobachtung, regelmäßiger Konditionenvergleich, ein optimiertes Kreditvertragsmanagement, hohe Beleihungsreserven, Prolongationsglättungen sowie der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften und Forward-Darlehen wirken Kapitalmarktschwankungen entgegen und sorgen für gute Finanzierungskonditionen.

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2022 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 340,8 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) entgegen.

Das konsequente Forderungsmanagement vermeidet bzw. reduziert wesentliche Adressausfallrisiken bei den Mietforderungen.

Risikomanagementziele und Risikomanagementmethoden für den Abschluss von Sicherungsgeschäften

Der Aufsichtsrat der WIRO hat mit Beschluss vom 19. Juni 2008 die Geschäftsführung ermächtigt, im Rahmen von Umschuldungen im Finanzbereich auch derivative Zinssicherungsinstrumente (Zinsswaps, Caps) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Instrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften zu reduzieren und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko als bei festverzinslichen Darlehen. Mit Beschluss vom 27.04.2022 hat der Aufsichtsrat die Ermächtigung zum Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten unter Einhaltung folgender Prämissen erneuert:

- Beschränkung auf die Produkte Zinsswap und Zinsscap (ggf. in Kombination miteinander),

1. Lagebericht

- Abschluss der Geschäfte ausschließlich zu Zwecken der Zinssicherung,
- Abschluss der Geschäfte ausschließlich in Verbindung mit kongruenten Grundgeschäften (auch für zukünftig erwartete Darlehensaufnahmen).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt zwei Zinsswap-Geschäfte, Swap 1 mit einem Nominalbetrag von 22,1 Mio. € per 31. Dezember 2022 und einer Restlaufzeit bis zum 29. Dezember 2028 und Swap 2 mit einem Nominalbetrag von EUR 25 Mio. € mit Laufzeitbeginn 30.06.2023 und Laufzeitende 30.06.2033. Beide Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurde jeweils ein variabler gegen einen festen Zinssatz getauscht.

Zwischen den Zinssicherungsgeschäften und den zugrunde liegenden Darlehen wurden Mikro-Bewertungseinheiten gebildet.

Die bestehenden Swap-Geschäfte können innerhalb der vereinbarten Laufzeit unterschiedliche Werte annehmen, die sich aus den laufzeitabhängigen Barwerten der prognostizierten Zinszahlungen ermitteln. Diese stehen in direkter Abhängigkeit zur aktuellen Zinsentwicklung und zum jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Zinsniveau. Zum Ende der Laufzeit ist der Wert null. Die Wertschwankungen innerhalb der Laufzeit haben keine bilanziellen Auswirkungen für die WIRO.

Eine Dienstanweisung im Unternehmen reguliert den Umgang mit derivativen Finanzinstrumenten. Die Zinsswap-Geschäfte der WIRO sind im Risikocontrolling erfasst und als nicht bestandsgefährdendes Risiko inventarisiert. Ein erhöhtes Risiko aus dem Sicherungsgeschäft wird für das Unternehmen nicht erwartet.

IT-Risiken

Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2017 das ERP-System »Wodis Sigma« im gesamten Konzern eingeführt.

Im Risikobereich der Dienstleistungen ist ein möglicher Ausfall des EDV-Systems inventarisiert. Die WIRO ist auf ein Eintreten des Falls angemessen vorbereitet. Notfallplan, Sicherheitskonzept und Sicherheitsserver als SaaS-Lösung sind eingerichtet. Alle relevanten Daten werden im EDV-System »Wodis Sigma« extern gespeichert, sodass ein Totalausfall für das Unternehmen kein potenzielles Risiko darstellt. Diese Speicherung wurde im Geschäftsjahr auch für das digitale Archiv umgesetzt, das jetzt ebenfalls im Rechenzentrum der Aareon betrieben wird.

Der Einsatz eines neuen Systems für das Mobile-Device-Management (MDM) trägt den gestiegenen Anforderungen an den Datenschutz beim Einsatz von mobilen Endgeräten Rechnung.

Auch das vermehrte mobile Arbeiten außerhalb der WIRO-Geschäftsräume im Jahr 2022 infolge der Corona-Pandemie birgt für die WIRO keine zusätzlichen Risiken, da den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen betriebliche Geräte mit gesicherter Remoteverbindung bereitgestellt wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Rahmen des Cyber-Risk-Managements zur Eindämmung möglicher Cyberrisiken eine Cyberversicherung zur Deckung von Haftpflichtschäden und Eigenschäden in Höhe von 5 Mio. € abgeschlossen. Die Deckungssumme der Directors-and-Officers-Versicherung (D&O-Versicherung) beträgt 25 Mio. €.

1. Lagebericht

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken, Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung etc. werden als Unternehmensrisiken geführt.

Mit Einführung der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 zum besseren Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten wurden in der WIRO sämtliche Prozesse hinsichtlich der Anforderungen dieser Verordnung überprüft und optimiert. Durch Ausarbeitung von Löschkonzepten und Schulungen hat sich die Gesellschaft darauf vorbereitet, allen Anforderungen zu genügen.

Ein entsprechendes Risiko ist im Risikomanagementsystem inventarisiert. Sämtliche Maßnahmen werden dokumentiert und regelmäßig durch den Datenschutzbeauftragten überprüft.

Beihilferechtliche Risiken

Es ist ein beihilferechtliches Compliance-System im Konzernkreis installiert.

Folgende Verträge und Bescheide werden in die Prüfung eingeschlossen:

- zwischen der WIRO GmbH und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
- zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Tochtergesellschaften der WIRO GmbH,
- zwischen der WIRO GmbH und ihren Tochtergesellschaften und
- zwischen den Tochtergesellschaften.
- Zuwendungsbescheide (Bund und Land)

Verträge sowie Bescheide über Zuschüsse und Fördermittel werden in ein Register aufgenommen und unternehmensintern einer beihilferechtlichen Sichtung unterzogen.

In Vorjahren wurden im Ergebnis dieser Sichtung einzelne Verträge mit einem potenziellen beihilferechtlichen Risiko identifiziert und durch externe Fachanwälte begutachtet. Das Vorliegen eines derartigen Risikos wurde in keinem Fall festgestellt.

Der WIRO gewährte Fördermittel konnten in allen Fällen als legitimierte Beihilfen eingeordnet werden.

Das beihilferechtliche Register der Gesellschaft wurde im Jahr 2022 um die im aktuellen Geschäftsjahr abgeschlossenen Verträge vervollständigt. Geschäftsvorfälle oder Verträge, die einer externen Überprüfung bedurft hätten, wurden nicht identifiziert.

1. Lagebericht

c) Beurteilung des Gesamtrisikos

Die WIRO hat ein umfassendes Risikoinventar aufgestellt, das eine regelmäßige Kontrolle erfährt. Alle Risiken sind, soweit verpflichtend und handelsrechtlich geboten, per Rückstellungsbildung bilanziell abgesichert. Den möglichen Liquiditätsauswirkungen für die WIRO aus den genannten Risiken wird das Unternehmen planungsseitig gerecht. Somit ist keines der Risiken bestandsgefährdend.

Wesentliche Risiken	Bewertung der Risiken
Inflationsbedingte Kostenrisiken	gering
Wachsendes Instandhaltungsrisiko	gering
Risiko Rechtsstreit Straßennetz Holzhalbinsel	gering
Mietminderungen bei Mietverträgen für Gewerberaum	gering
Mietausfallrisiko/Mietrückstände	gering
Swap-Risiko	gering
Liquiditätsrisiko	gering
EDV-Ausfall-Risiko	gering
Risiko mobiler Endgeräte	gering
Risiko ERP-System	gering
Datenschutz	gering
Betriebsprüfung	gering
Beihilfen	gering

1. Lagebericht

5. Chancen- und Prognosebericht

Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum im Spannungsfeld zu den gegenwärtig stark steigenden Bau- und Energiepreisen bei vorherrschendem Handwerkerangel, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Durch die Planung von Neubauprojekten und Investition in diese trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. In konkreter Vorbereitung befinden sich aktuell der Bauabschnitt 4 für die Kuphalstraße und der 2. Bauabschnitt in der Thierfelder Straße mit 27 Wohnungen. Realisiert werden bereits die Neubauten in der Möllner Straße, Thierfelder Straße und Albin-Köbis-Straße. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mietern und Mieterinnen ein möglichst langes Wohnen in eigener Häuslichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben.

Die Gesellschaft wird die **Erschließung und Vermarktung von Grundstücken** im Stadtteil Biestow/Kiefernweg die der Eigentumsbebauung dienen, weiter vorantreiben. Mittelfristig wird die Gesellschaft jedoch die Erschließungstätigkeit aufgrund des rückgängigen Flächenvorrats auf ein geringeres Niveau zurückfahren. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von Eigentumswohnungen entsprechend des Beschlusses der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 30. Januar 2019 und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnobjekten sowie geeigneten Grundstücken, insbesondere in begehrter Wohnlage, fortsetzen. Die städtebaulichen Großprojekte werden schrittweise entwickelt und mittelfristig bebaut werden.

Da die umfassenden Sanierungsmaßnahmen teilweise über 20 Jahre zurückliegen, hat die WIRO in den letzten Jahren verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen begonnen, die mit hohen Kosten einhergehen. Im Jahr 2023 sind Ausgaben von 63 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen und Aufzugsanbauten geplant.

Für die Neubauvorhaben (u. a. Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße, Albin-Köbis-Straße, Werftdreieck, Ziolkowskistraße) sind für 2023 insgesamt 66 Mio. € budgetiert.

Für Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 13 Mio. € vorgesehen, überwiegend für die Erschließung des Wohngebietes »Kiefernweg« Biestow.

Die eigenen Neubaumaßnahmen der WIRO werden punktuell ergänzt durch zusätzliche Ankäufe von schlüsselfertigen Projekten, die dem differenzierten Wohnungsbedarf in Rostock gerecht werden. Die Qualifizierung des eigenen Portfolios soll so unterstützt und eigene Kapazitäten eingespart werden.

Insgesamt dient das **langfristige Unternehmenskonzept**, das die Bedürfnisse der Gesellschaft in Gegenwart und Zukunft einbezieht, als Leitfaden und Steuerungsinstrument für die aktuellen und künftigen Maßnahmen, Entwicklungen und Handlungsfelder der WIRO. Das Konzept wird jährlich fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zur Bestätigung vorgelegt.

Im Kernbereich der WIRO – der **Wohnungswirtschaft** – wurden im Berichtsjahr zwei wesentliche Projekte der Vorjahre fortgeführt. Das **Online Kundenportal** mit entsprechender **Mieter-App** vereinfacht bestimmte Prozesse für WIRO-Mieter und WIRO-Mieterinnen. Sie haben die Möglichkeit, die Pflege der persönlichen Daten sowie den Abruf von Dokumenten und auch Schadensmeldungen selbstständig über das Online-Portal vorzunehmen. Um

1. Lagebericht

die Attraktivität für die Mieter und Mieterinnen weiter zu erhöhen und gleichzeitig die internen Prozesse zu optimieren, wurde zum 1. September 2021 die Mieterselbstbeauftragung mit Terminbuchung über das WIRO-Online KundenCenter für das KundenCenter Evershagen aktiviert. Hier können die Mieter selbst für vordefinierte Reparaturmaßnahmen direkt einen Auftrag auslösen und unmittelbar einen passenden Termin für die Reparatur buchen. Die Reparaturen werden durch den Bauservice schnell und direkt – entsprechend dem Wunschtermin – ausgeführt. Kontinuierlich werden weitere KundenCenter der WIRO eingebunden. Der vollständige Roll-out wird im Jahr 2023 abgeschlossen sein, sodass dieser Service zukünftig für alle Mieter und Mieterinnen nutzbar sein wird.

Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre bleibt die **Digitale Hausakte**. Auf der Basis des ERP-Systems der WIRO sollen sämtliche objektbezogene Unterlagen in einer zentralen digitalen Akte erfasst und verwaltet werden, sodass alle relevanten Fachbereiche jederzeit darauf zugreifen können. Die notwendige Datenpflege erfolgt kontinuierlich.

Das **technische Bestandsmanagement** bleibt weiterhin ein strategisches Steuerungsinstrument für das Unternehmen. Mit ihm lässt sich die Beschaffenheit eines Objektes mit allen technischen Räumen und Elementen vollständig darstellen. Das ist erforderlich für eine kurz- bis langfristige Planung einschließlich daraus abzuleitender Bedarfe und erzielbarer Synergien sowie zur Ermittlung der dafür notwendigen Finanzbedarfe. Das technische Bestandsmanagement wird außerdem die Grundlage für die Verkehrssicherung bilden.

Im Jahr 2022 wurden die Betriebskosten des WIRO-Bestandes wie bereits im Vorjahr zentral durch eine Abteilung für alle Wirtschaftseinheiten abgerechnet. Alle Abrechnungen wurden termingerecht versandt. Die Betriebskosten werden auch zukünftig zentral abgerechnet.

Zur Entwicklung von Quartierskonzepten wurde ein Vertrag mit der Firma Megawatt abgeschlossen. Die Konzepte berücksichtigen den sinnvollen Einsatz neuer Energiekonzepte im besonderen Maße. Die Tochtergesellschaft WIR begleitet diesen Prozess als Contractingpartner.

Die genannten wohnungswirtschaftlichen Lösungen dienen vor allem der Prozessoptimierung und sollen höhere Kapazitäten für eine noch bessere Kundenpflege schaffen.

Die WIRO betreibt für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verschiedene **Nebengeschäftsfelder**, vorrangig in den Bereichen der Sportstättenverwaltung und Jugendwohnheime. Ein ausgeglichenes Ergebnis aus dem operativen Geschäft kann in diesen Bereichen nicht erzielt werden. Daher haben die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die WIRO eine Vereinbarung für den Vorteilsausgleich durch die Gesellschafterin geschlossen, um diese nicht verzichtbaren Nebengeschäftsfelder weiterhin Rostocker Schulen, Sportvereinen sowie allen Sportlern und Jugendlichen anbieten zu können.

2019 wurde die IT-Strategie der WIRO in eine **Digitalisierungsstrategie** mit entsprechender Planung und Umsetzung überführt. Aktuell arbeitet die WIRO an der Einführung und teilweiser Inbetriebnahme der Projekte aus dieser Digitalisierungsstrategie. Die Aufnahme des Prozesses zum digitalen Rechnungsdurchlauf wurde 2021 abgeschlossen. Nach einer Pilotphase Anfang des Geschäftsjahres startete der digitale Rechnungsdurchlauf im Oktober in nahezu allen Unternehmensbereichen. Die WIRO wird auch weiterhin in neue digitale Lösungen und Produkte investieren, um die Geschäftsprozesse weiter zu optimieren und gleichzeitig sicherer zu gestalten. Die WIRO hat im Jahr 2020 in hohem Tempo ihr Bürobelegungskonzept wegen der Corona-Pandemie überarbeitet. Was bisher pandemiebedingt umgesetzt wurde, soll strategisch in ein zukunftsfähiges Raumkonzept umgewandelt werden, um Kapazitäten beim Arbeitgeber WIRO und den Arbeitnehmern zu bündeln und Ressourcen zu schonen.

1. Lagebericht

Die WIRO hat das Berichtsjahr genutzt, um die ab 2025 verpflichtende **Nachhaltigkeitsberichterstattung** zu erarbeiten und inhaltlich vorzubereiten. Ab dem Geschäftsjahr 2023 wird die WIRO den Berichterstattungsprozess im Unternehmen entwickeln und etablieren. Dazu etabliert das Unternehmen die Rolle eines Nachhaltigkeitsbeauftragten. Die CSR-Richtlinie und der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) spielen dabei eine wesentliche Rolle. Die Bewältigung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen liefert den Schlüssel für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und seiner Berichterstattung. Die WIRO engagiert sich bereits in vielen Punkten. Aufgabenschwerpunkt wird es demnach zunächst sein, die Unternehmensaktivitäten zu beleuchten, einzuordnen und zu dokumentieren.

In ihrem Unternehmensleitbild hat die WIRO ihren Markenkern, ihre Werte und ihre Zukunftsziele klar definiert. Bereits in den letzten Jahren hat die WIRO intensiv an der weiteren **Werteentwicklung** zur Schärfung der Marke »WIRO« gearbeitet und konkrete Markenwerte für das Unternehmen herausgearbeitet. Die Markenwerte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen« stehen für den Markenkern »Wohnfühlgesellschaft«.

Im Vergleich zu 2022 wird das erwartete **Jahresergebnis** für 2023 voraussichtlich mit 24.452 T€ auf einem etwas niedrigeren Niveau liegen.

Die mittelfristige Planung geht für 2024 und für die Folgejahre von niedrigeren Jahresergebnissen aus die im Bereich von 15 Mio. € zu erwarten sind. Die Planung trägt der unsicheren Entwicklung der Kapitalmärkte, der Energiekrise und der Inflationsentwicklung Rechnung. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2023 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Bilanzgewinn bzw. dem Jahresergebnis folgen.

Die **Finanzlage** wird auch künftig stabil sein. Die Summe des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit sowie jederzeit fällige Verbindlichkeiten werden mindestens ausgeglichen sein.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2023 und die folgenden Jahre ein **sicherer Geschäftsverlauf** erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2023 wegen der vermehrten Neubautätigkeit.

Die **Zahlungsfähigkeit** der WIRO ist unverändert gegeben.

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Bereitstellung bereits entwickelter bauträgerfreier Grundstücksflächen und die neue energetische Ausrichtung des Unternehmens bieten Gewähr für die **Stabilität der unternehmerischen Ertragslage**. Dabei sichert der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die WIRO hält an ihren intensiven Marketingmaßnahmen und qualifizierten Serviceleistungen zur Sicherung der **Marktposition** fest.

1. Lagebericht

Als **Marktführerin** in der Immobilienwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sieht die WIRO erhebliche Chancen in der Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände und in der weiteren Initiierung und Entwicklung von Immobilienprojekten.

Rostock, 1. März 2023

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Wolfgang Medger
Operativer Geschäftsführer

2. Jahresabschluss

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31.12.2022

AKTIVSEITE	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	787.362,00	712.333,12
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.187.600.891,41	1.205.706.647,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.890.661,07	46.907.562,88
3. Grundstücke ohne Bauten	22.664.151,31	22.007.141,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	83.033,00	106.757,00
6. Technische Anlagen	5.044.338,00	5.443.764,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.997.027,00	2.335.011,00
8. Anlagen im Bau	62.016.600,17	13.774.662,09
9. Bauvorbereitungskosten	21.150.515,94	32.628.169,00
	1.346.476.963,84	1.328.939.460,84
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	2.514.679,44
2. Beteiligungen	260.001,00	260.001,00
	2.774.680,44	2.774.680,44
Anlagevermögen insgesamt	1.350.039.006,28	1.332.426.474,40
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.734.392,25	6.717.862,10
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	22.209.285,84	15.148.186,28
3. Unfertige Leistungen	55.681.298,95	58.789.103,98
4. Andere Vorräte	436.833,43	400.057,21
	85.061.810,47	81.055.209,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	217.221,30	210.537,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.140.356,58	6.587,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.234,89	1.849,55
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.999,97	182.000,92
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.043.062,96	7.448.438,03
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.482.874,32	7.664.926,17
davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 874.174,09 (Vorjahr: € 1.090.965,63)		
davon aus Steuern: € 1.714.591,73 (Vorjahr: € 1.021.318,05)	18.921.750,02	15.514.339,56
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.595.695,36	7.376.010,26
Umlaufvermögen insgesamt	111.579.255,85	103.945.559,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.745.161,97	4.695.648,14
	1.466.363.424,10	1.441.067.681,93
Treuhandverbindlichkeit		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	3.147.341,79	1.173.567,18
Treuhandkonten Mietkautionen	31.851.005,37	31.365.441,40
Garantien	873.191,45	0,00

2. Jahresabschluss

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31.12.2022

PASSIVSEITE	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	160.000.000,00	160.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	193.135.802,20	179.313.179,74
	205.723.391,40	191.900.768,94
III. Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	29.301.557,26	29.622.622,46
	29.301.557,26	29.622.622,46
Eigenkapital einschließlich Sonderrücklagen insgesamt	395.024.948,66	381.523.391,40
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil	50.911.929,00	52.428.999,00
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.475.786,37	3.128.156,19
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	3.156.628,00	3.124.026,00
2. Sonstige Rückstellungen	5.290.899,02	8.928.580,40
	8.447.527,02	12.052.606,40
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	807.149.400,56	799.020.240,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.745.393,46	42.264.779,39
3. Erhaltene Anzahlungen	65.663.390,55	62.796.792,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.570,13	245.209,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.853.213,72	2.020.150,45
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.047.785,09	4.587.696,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	555.007,03	473.850,57
davon aus Steuern: € 401.212,51, (Vorjahr: € 382.339,23)	924.336.760,54	911.408.719,94
F. Rechnungsabgrenzungsposten	2.433.858,71	2.013.158,44
G. Passive latente Steuern	83.732.613,80	78.512.650,56
	1.466.363.424,10	1.441.067.681,93
Treuhandverbindlichkeit		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	3.147.341,79	1.173.567,18
Treuhandkonten Mietkautionen	31.851.005,37	31.365.441,40
Garantien	873.191,45	0,00

2. Jahresabschluss

**Gewinn- und Verlustrechnung
der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2022**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	214.613.556,17	210.543.354,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	26.098.013,97	19.203.314,36
c) aus Betreuungstätigkeit	1.224.275,80	1.216.997,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.272.653,89	4.212.284,27
	243.208.499,83	235.175.950,23
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.969.824,68	5.634.335,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	928.744,17	916.530,27
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.415.331,41	7.573.574,44
	255.522.400,09	249.300.390,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	104.535.370,85	100.748.002,76
davon für Grundsteuer € 3.724.519,22 (Vorjahr: € 3.734.758,23)		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.206.125,44	12.953.070,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	568.374,64	1.346.311,76
	120.309.870,93	115.047.385,21
Rohergebnis	135.212.529,16	134.253.005,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	28.658.529,58	27.348.632,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.404.637,73	6.073.401,90
davon für Altersversorgung € 616.464,02 (Vorjahr: € 669.034,27)		
	35.063.167,31	33.422.034,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.471.398,72	31.399.269,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.547.369,28	10.439.990,66
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	2.111.869,85	1.898.438,03
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	416.287,42	271.005,26
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	285.347,07	166.560,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.685.310,41	16.768.621,19
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.107.053,37	14.153.079,04
14. Ergebnis nach Steuern	29.319.159,57	29.864.003,90
15. Sonstige Steuern	17.602,31	241.381,44
16. Jahresüberschuss/ Bilanzgewinn	29.301.557,26	29.622.622,46

**Anhang
der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
für das Geschäftsjahr 2022**

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) hat ihren Sitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer HRB 1229 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur besseren Einsicht in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurde zusätzlich der Posten »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** sind, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die **Abschreibungen** erfolgen linear auf der Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern.

Die **Abschreibungen auf die Gebäudekosten** werden auf der Basis einer unterstellten Nutzungsdauer von maximal 80 Jahren für Wohnbauten sowie von 50 Jahren für Geschäftsbauten vorgenommen. Seit dem 1. Januar 2017 werden Neubauten von Wohngebäuden handelsrechtlich sowie steuerrechtlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren statt wie bisher über 80 Jahre abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren entspricht eher dem tatsächlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsquote wurde von bisher 1,25 % auf 2,00 % erhöht. Es kommt zu unterschiedlichen Folgebewertungen. Die Abschreibungsquoten für Bestandsbauten der WIRO bleiben unverändert.

Nach abgeschlossenen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird für Wohnbauten die Restnutzungsdauer grundsätzlich durch den Bereich Technik eingeschätzt. Die maximale Nutzungsdauer kann 50 Jahre betragen.

3. Anhang

Die aktivierten Eigenleistungen sind zu Herstellungskosten angesetzt. Sie umfassen die direkt zurechenbaren Personalkosten und Sachkosten zuzüglich anteiliger Gemeinkosten. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 929 T€ (Vorjahr: 917 T€) aktiviert.

In die Herstellungskosten werden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten in Anlehnung an die Vorschriften von § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.

Die Immobilien wurden auf niedrigere beizulegende Werte unter Berücksichtigung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung »Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz« (IDW RS IFA 2) geprüft.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
		%	T€	31.12.2022 T€	2022 T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	774*
PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)	WIRO	100	100	600	-416*
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.338*
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	644	66

* Jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

Die **Beteiligungen** stellen sich wie folgt dar:

	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital	Jahresergebnis
	31.12.2022 (31.12.2021)	31.12.2022 (31.12.2021)	31.12.2022 (31.12.2021)	2022 (2021)
	%	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	100 (100)	k. A (10)	k. A. (10)	k. A. (-23)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A (1.469)	k. A (1.000)	k. A (21)

Die Beteiligung an der Tiefgarage Kuhstraße GbR, als reine Verwaltungsgesellschaft auch für 29 im Eigentum der WIRO stehende Stellplätze, ist mit 1,00 € ausgewiesen.

Entsprechend der Verpflichtung nach § 290 HGB stellt die WIRO einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis der Unternehmen des WIRO-Konzerns auf und legt diesen im Bundesanzeiger offen.

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Die Gesellschaft macht vom Wahlrecht i. S. d. § 255 -Abs. 3 Satz 1 HGB keinen Gebrauch. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert oder auf einen Wertaufholungsbedarf aufgrund einer nicht mehr dauerhaft bestehenden Wertminderung geprüft. Im Jahr 2022 waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorzunehmen.

Der Posten **unfertige Leistungen** enthält die mit den Mietern voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten des Jahres 2022, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. Ausgewiesen werden weiterhin Erschließungsleistungen für Verkehrsanlagen in den Baugebieten Thierfelderstraße und Werftdreieck, die nach Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen abgerechnet werden.

Die Bilanzierung der **anderen Vorräte**, die vor allem Reparaturmaterialien für den Bauservice umfassen, erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Bestände werden mit der Lagersoftware Taifun verwaltet. Die Vorräte wurden zum Bilanzstichtag aufgenommen und mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten aktiviert.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nominalwert aktiviert. Erkennbare bzw. erfahrungsgemäß zu erwartende Ausfälle sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

3. Anhang

Die **liquiden Mittel** werden zum Nennwert aktiviert.

Die **gesellschaftsvertraglichen und sonstigen Rücklagen** sind nach den jeweiligen vertraglichen Regelungen gebildet worden, sie dürfen nur in entsprechender Anwendung der Vorschriften von § 150 Abs. 3 und 4 AktG verwendet werden.

Seit 2018 werden öffentliche Zuschüsse, die die WIRO unter anderem für die Errichtung von Aufzügen und Solarthermieanlagen erhält, zum Zeitpunkt der Bewilligung in einen eigenen **Sonderposten für Investitionszuschüsse** auf der Passivseite und als Forderung auf der Aktivseite eingestellt. Ab dem Nutzungsbeginn wird der Sonderposten über die Laufzeit bzw. Nutzungsdauer des dazugehörigen Anlagegutes ratierlich aufgelöst. Der Ausweis der Anschaffungskosten erfolgt nach der Bruttomethode. Die dem Sonderposten gegenüberstehende Forderung wird mit der Zahlung des Zuschusses ausgeglichen. Erhaltene öffentliche Zuschüsse wurden von der Gesellschaft bis 2017 von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des jeweiligen Anlagegutes in entsprechender Höhe abgesetzt.

Die Höhe der **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** (Pensionen) wurde nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,8-prozentigen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Heubeck (2018 G) zugrunde gelegt. Es wird der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,87 % (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022, 10-Jahres-Zinssatz) herangezogen. Zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 % p. a. angenommen. Es wird keine Fluktuation unterstellt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 144 T€.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre. Die Berechnung der Dynamisierung für die Rückstellung erfolgt nach § 2a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BetrAVG mit 1,0 %.

Anspruchsberechtigt sind neben einem ehemaligen Geschäftsführer und der Witwe eines verstorbenen Geschäftsführers sechs leitende Angestellte (davon zwei ehemalige) und ein Geschäftsführer einer WIRO-Tochtergesellschaft.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß § 253 Abs. 1 HGB zu Erfüllungsbeträgen passiviert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand in Folgejahren werden.

Latente Steuern werden nach den Grundsätzen des § 274 HGB bilanziert. Vom Saldierungswahlrecht wird Gebrauch gemacht. Es besteht ein Passivierungsüberhang aus latenten Steuern.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** der WIRO ist aus der Anlage 1 zu ersehen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen der WIRO betragen im Geschäftsjahr 53.005 T€ (Vorjahr: 18.716 T€).

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Wohnungsneubau und Maßnahmen zur Entwicklung von Grundstücken für zukünftigen Wohnungsbau.

Abschreibungen und Abschreibungskorrekturen der Vorjahre sind im Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten abzurechnende Heiz- und Betriebskosten sowie unfertige Bauleistungen.

Die Fälligkeiten der **Forderungen** der WIRO sind in der Anlage 2 ausgewiesen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen insbesondere sonstige Forderungen aus Ergebnisabführung in Höhe von 2.112 T€ (Vorjahr: 1.898 T€), das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 8.860 T€ sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der WIR in Höhe von 71 T€.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Investitionskostenzuschüsse für die Tochtergesellschaft WIR in Höhe von 3.256 T€, abgegrenzte Finanzierungskosten aus dem Ratenkauf des Parkhauses »Altstadt« in Höhe von 1.130 T€ und die bisher aktivierten Bauten im Ratskeller, bei denen es sich nicht um Mietereinbauten handelt, in Höhe von 359 T€ ausgewiesen.

In der Anlage 3 wird die Entwicklung des **Eigenkapitals** der WIRO dargestellt.

Der auf den Regelungen des Fördergebietsgesetzes beruhende und gebildete **Sonderposten mit Rücklageanteil** im Jahresabschluss der WIRO, der nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde, hat sich in Höhe der planmäßigen Auflösungen ertragswirksam um 1.517 T€ (Vorjahr: 1.529 T€) verringert.

Erhaltene öffentliche Zuschüsse werden seit 2018 in einem eigenen Sonderposten, dem **Sonderposten für Investitionszuschüsse**, jeweils zum Zeitpunkt der Bewilligung passiviert.

3. Anhang

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere:

Sonstige Rückstellungen	T€
Instandhaltungsmaßnahmen	1.996
Nachlaufende Kosten Marinegelände Gehlsdorf	1.120
Personalaufwendungen	711
Altersteilzeit	257
Strittige Bauvorhaben	220
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	43
Übrige	944

Die Fristen und Besicherungen der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus der Anlage 4.

In dem Posten **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ist per 31. Dezember 2022 eine Ratenkaufvereinbarung über das Parkhaus »Altstadt« in Höhe von 5.211 T€ enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von insgesamt 5.048 T€ (Vorjahr 4.588 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (2.778 T€) und die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (1.926 T€).

Für die bereits 2022 erhaltenen Vorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2022 ein **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 2.434 T€ gebildet. Dieser enthält ausschließlich Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

Passive latente Steuern ergeben sich aus Bewertungsunterschieden zwischen Steuer- und Handelsbilanz im Anlagevermögen. Die aktiven latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf dem unterschiedlichen Wertansatz von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens und der Rückstellungen sowie auf Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825 %) und Gewerbesteuer (16,275 %). Aktive latente Steuern wurden von den passiven latenten Steuern abgesetzt (im Einzelnen siehe Anlage 6).

Die **Mietkautionen** werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten ausgewiesen.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	2022 T€	2021 T€
Hausbewirtschaftung	214.614	210.544
Verkauf von Grundstücken	26.098	19.203
Betreuungstätigkeit	1.224	1.217
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.273	4.212
	243.209	235.176

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 3.560 T€ (Vorjahr 3.591 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.517 T€ (Vorjahr: 1.529 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 727 T€ (Vorjahr: 1.352 T€), aus Weiterberechnung von Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 339 T€ (Vorjahr: 330 T€) enthalten, außerdem die Gegenbuchung zum Aufwand aus der Energiepreispauschale in Höhe von 180 T€ und die Zahlung eines Bindungsentgelts für die Kaufoption für Gewerbeflächen im Gewerbepark Nord in Höhe von 106 T€ (Vorjahr: 106 T€).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (6.523 T€), EDV-Kosten (2.633 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (1.320 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (835 T€).

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten unter anderem Zinsen für andere Forderungen in Höhe von 139 T€ (Vorjahr: 84 T€) sowie Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 59 T€ (Vorjahr: 66 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten 98 T€ (Vorjahr: 250 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 94 T€ (Vorjahr: 235 T€).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 14.107 T€ (Vorjahr: 14.153 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 5.220 T€ (Vorjahr: 5.267 T€).

3. Anhang

D. Sonstige Angaben

Die Anzahl der **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen** betrug:

	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	323,3	317,3
Technische Mitarbeiter/-innen	32,0	31,0
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen	222,5	219,5
Mitarbeiter gesamt	577,8	567,8

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 17,25 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2022 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die Parameter der bestehenden **Zinsswap-Geschäfte** per 31. Dezember 2022 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	Swap-Satz % p. a.	Ursprungs-Nominal-betrag T€	Nominal-betrag per 31.12.2022 T€	Marktwert per 31.12.2022 T€
Nord LB	31.05.2013	15	3,190	32.143	22.126	-79
Barclays	30.06.2023	10	2,173	25.000	0	1.940

Für die Zinsswap-Geschäfte wurden Bewertungseinheiten mit den Grundgeschäften gebildet. Die Zinsswap-Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurde jeweils ein variabler gegen einen festen Zins getauscht. Zu weiteren Angaben wird auf Anlage 5 verwiesen.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft jährliche Verpflichtungen aus Dienstleistungs-, Pacht- und Mietverträgen sowie Leasingzahlungen gegenüber Dritten im Bereich der Hausbewirtschaftung eingegangen. Leasingverträge existieren unter anderem für Pkw, Werkstattwagen und Büromaschinen. Insgesamt handelt es sich dabei nicht um Beträge mit wesentlicher Bedeutung für die Finanzlage.

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 23.478 T€ (Vorjahr: 26.391 T€).

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 73,2 Mio. € (Vorjahr: 43,9 Mio. €).

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2022 in Höhe von 158 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB.

3. Anhang

Wesentliche und nicht marktübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Kaufmännischer Geschäftsführer der WIRO und zugleich Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung ist Herr Ralf Zimlich, Immobilienökonom (EBS), Rostock. Technischer Geschäftsführer ist Herr Christian Urban, Dipl.-Ingenieur, Kleinmachnow. Zum 28. Februar 2023 wurde Herr Urban als Geschäftsführer abberufen. Herr Wolfgang Medger, Dipl.-Ingenieur (FH) und Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Barth, hat zum 1. März 2023 die operative Geschäftsführung kommissarisch übernommen.

Die **Vergütung der Geschäftsführung** für das Jahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

	Ralf Zimlich Kaufmännischer Geschäftsführer	Christian Urban Technischer Geschäftsführer
Feste Vergütung	193,8 T€	160,0 T€
Variable/vereinbarte Vergütung	35,0 T€	30,0 T€
Sachbezüge und sonstige Bezüge	6,0 T€	8,0 T€
Gesamt	234,8 T€	198,0 T€

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2022 für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 65,4 T€, in eine Unterstützungskasse in Höhe von 3,6 T€ sowie Beiträgen für eine Direktversicherung in Höhe von 1,2 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2022 auf 49,7 T€ sowie die Beiträge für eine Direktversicherung auf 1,6 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2022 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2022 ab Mai 2023 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2022 eine Rückstellung gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2022 für Herrn Ralf Zimlich auf 14,2 T€ und für Herrn Christian Urban auf 14,1 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 874 T€ (Vorjahr: 921 T€). Die Pensionszahlungen im Jahr 2022 beliefen sich auf 103 T€ (Vorjahr: 104 T€).

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für 2022 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.

3. Anhang

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2022: 2,5 T€	Bürgerschaftsvertreter; Jurist, Referatsleiter Facility Management des Finanzministeriums MV, Außenstelle Rostock
--	---

Nicole Horn

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2022: 1,2 T€	Arbeitnehmervertreterin; Mitarbeiterin Projektmanagement, Bereich Investitionen, Finanzen und Grundstückswesen
---	--

Christian Albrecht

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2022: 1,1 T€	Bürgerschaftsvertreter; Mitglied des Landtages MV
--	--

Dr. Sybille Bachmann

Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses, Entgelt 2022: 1,3 T€	Bürgerschaftsvertreterin; wissenschaftliche Mitarbeiterin, Institut für Allgemeine Sozialpädagogik und Pädagogik, Universität Rostock
--	---

Matthias Ehlers

Mitglied im Prüfungs- und Bauausschuss, Entgelt 2022: 1,2 T€	Arbeitnehmervertreter; Wohnungsverwalter/Supporter Bereich Wohnungswirtschaft
---	--

Ellen Fiedelmeier

Vorsitzende des Bauausschusses, Entgelt 2022: 1,1 T€	Sachkundige Einwohnerin; Assistenz der Geschäftsführung Rostocker Fracht und Fischereihafen GmbH
---	--

Matthias Krack

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2022: 1,1 T€	Bürgerschaftsvertreter; Geschäftsführer gwo GmbH
--	---

Andrea Krönert

Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2022: 0,9 T€	Bürgerschaftsvertreterin; Koordinatorin/Geschäftsführerin, Eine-Welt-Landesnetzwerk Mecklenburg-Vorpommern e. V.
---	--

3. Anhang

Anne Mucha

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2022: 1,2 T€

Bürgerschaftsvertreterin;
Wahlkreismitarbeiterin, Bürgerbüro Frank Junge MdB

Jens Rosentreter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss
(stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss),
Entgelt 2022: 1,1 T€

Arbeitnehmersvertreter;
ab 06/2022 Mitarbeiter Sozialberatung und
Förderungsmanagement

Sven Runge

Mitglied im Bauausschuss
(stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss),
Entgelt 2022: 1,2 T€

Arbeitnehmersvertreter;
Bautechniker, Bereich Wohnungswirtschaft

Dr. Helmut Schmidt

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2022: 1,1 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Arzt und Unternehmer

Helmut Schulz

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2022: 0,6 T€

Sachkundiger Einwohner;
Privatier

Dr. Felix Winter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2022: 1,1 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Fraktionsgeschäftsführer BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Landtag MV,
ab 10/2022: Referent für Haushalt, Finanzen und Digitalisierung
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Landtag MV

Marcel de Witt

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2022: 0,7 T€

Arbeitnehmersvertreter;
Wohnungsverwalter/Bereich Wohnungswirtschaft

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 17 T€ (Vorjahr: 18 T€).

Gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und Geschäftsführer bestehen keine Forderungen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 29.302 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 15.800 T€ des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 13.502 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 1. März 2023

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH

A blue ink signature of Ralf Zimlich, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small flourish.

Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

A blue ink signature of Wolfgang Medger, featuring a large, looped 'W' followed by a horizontal line and a small flourish.

Wolfgang Medger
Operativer Geschäftsführer

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand per 31.12.2022 €	kumulierte Abschreibung 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.133.147,95	405.766,28	0,00	0,00	2.538.914,23	1.420.814,83	330.737,40	0,00	0,00	1.751.552,23	787.362,00	712.333,12
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	1.909.660.629,47	9.414.619,16	4.660.576,15	4.181.158,87	1.918.595.831,35	703.953.982,33	28.113.692,53	-828.460,29	-244.274,63	730.994.939,94	1.187.600.891,41	1.205.706.647,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.579.158,11	662.418,81	106.412,97	-329,31	77.134.834,64	29.671.595,23	1.630.427,81	-47.452,77	-10.396,70	31.244.173,57	45.890.661,07	46.907.562,88
Grundstücke ohne Bauten	22.969.420,17	1.197.994,14	409.315,36	-122.758,40	23.635.340,55	962.278,38	8.976,71	-65,85	0,00	971.189,24	22.664.151,31	22.007.141,79
Grundstücke mit Erbbauerechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	593.098,58	0,00	0,00	0,00	593.098,58	486.341,58	23.724,00	0,00	0,00	510.065,58	83.033,00	106.757,00
Technische Anlagen	15.405.330,24	165.676,02	1.301,30	0,00	15.569.704,96	9.961.566,24	565.102,02	-1.301,30	0,00	10.525.366,96	5.044.338,00	5.443.764,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.882.558,09	470.932,86	37.345,46	0,00	6.316.145,49	3.547.547,09	798.738,25	-27.166,85	0,00	4.319.118,49	1.997.027,00	2.335.011,00
Anlagen im Bau	14.211.603,23	37.709.309,72	0,00	10.787.299,69	62.708.212,64	436.941,14	0,00	0,00	254.671,33	691.612,47	62.016.600,17	13.774.662,09
Bauvorbereitungskosten	32.628.264,56	3.384.247,94	0,00	-14.861.901,00	21.150.611,50	95,56	0,00	0,00	0,00	95,56	21.150.515,94	32.628.169,00
	2.077.959.808,39	53.005.198,65	5.214.951,24	-16.530,15	2.125.733.525,65	749.020.347,55	31.140.661,32	-904.447,06	0,00	779.256.561,81	1.346.476.963,84	1.328.939.460,84
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.523.550,25	0,00	0,00	0,00	2.523.550,25	8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	2.514.679,44	2.514.679,44
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
	2.783.551,25	0,00	0,00	0,00	2.783.551,25	8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	2.774.680,44	2.774.680,44
				*)								
	2.082.876.507,59	53.410.964,93	5.214.951,24	-16.530,15	2.131.055.991,13	750.450.033,19	31.471.398,72	-904.447,06	0,00	781.016.984,85	1.350.039.006,28	1.332.426.474,40

*) Umgliederung in das Umlaufvermögen in Höhe von 16.530,15 €

4. Anlagen zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten

Anlage 2 zum Anhang

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2022	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2021	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	217.221,30	0,00	210.537,71	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.140.356,58	0,00	6.587,18	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.234,89	0,00	1.849,55	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.999,97	0,00	182.000,92	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.043.062,96	0,00	7.448.438,03	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	5.482.874,32	1.917.451,73	7.664.926,17	2.120.933,60
Gesamtbetrag	18.921.750,02	1.917.451,73	15.514.339,56	2.120.933,60

4. Anlagen zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2022

Anlage 3 zum Anhang

	Gezeichnetes Kapital €	Gesellschafts- vertragliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Bilanzgewinn €	Summe Eigenkapital €
Stand 01.01.2022	160.000.000,00	12.587.589,20	179.313.179,74	29.622.622,46	381.523.391,40
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	13.822.622,46	-13.822.622,46	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-15.800.000,00	-15.800.000,00
Bilanzgewinn 2022^{*)}	0,00	0,00	0,00	29.301.557,26	29.301.557,26
Stand 31.12.2022	160.000.000,00	12.587.589,20	193.135.802,20	29.301.557,26	395.024.948,66

^{*)} Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrten Betrages (143.865 €) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

4. Anlagen zum Anhang

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten

Anlage 4 zum Anhang

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten zwischen		
		bis zu 1 Jahr €	1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	807.149.400,56 (799.020.240,84)	44.193.390,29 (29.803.462,80)	130.016.263,75 (104.000.076,30)	632.939.746,52 (665.216.701,74)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²⁾	40.745.393,46 (42.264.779,39)	1.428.423,75 (1.403.221,95)	6.020.874,88 (5.913.103,02)	33.296.094,83 (34.948.454,42)
Erhaltene Anzahlungen	65.663.390,55 (62.796.792,82)	65.663.390,55 (62.796.792,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.570,13 (245.209,09)	322.570,13 (245.209,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.853.213,72 (2.020.150,45)	4.853.213,72 (1.673.471,93)	0,00 (346.678,52)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.047.785,09 (4.587.696,78)	5.047.785,09 (4.587.696,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	555.007,03 (473.850,57)	555.007,03 (473.850,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	924.336.760,54 (911.408.719,94)	122.063.780,56 (100.983.705,94)	136.037.138,63 (110.259.857,84)	666.235.841,35 (700.165.156,16)

1) Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 807.149.400,56 € waren 749.871.723,72 € zum 31.12.2022 dinglich besichert.

2) Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 40.745.393,46 € sind 40.745.393,46 € zum 31.12.2022 dinglich gesichert.

4. Anlagen zum Anhang

Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Anlage 5 zum Anhang

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		Laufzeit	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/ Retrospektive Effektivität	
Variable	Art	Art	Betrag Mio. €	Art	Betrag Mio. € (nominal)	Abgesichertes Risiko (Designationszeitraum)					
Nord LB (Darl.-Konto # 630)											
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	32,2	Zinsswap	32,2	Zinsänderungsrisiko	31.05.2013 – 29.12.2028	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig
BARCLAYS Bank Ireland PLC (Darl.-Konto # folgt)											
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	25,0	Zinsswap	25,0	Zinsänderungsrisiko	30.06.2023 30.06.2033	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2022

Anlage 6 zum Anhang (Seite 1)

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2022					
Nur Positionen mit Überleitungswerten	HB 31.12.2022	Überleitungswert	StB 31.12.2022	aktive Latenzen	passive Latenzen
	€	€	€	€	€
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	787.362,00	10.835,94	798.197,94	10.835,94	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.187.600.891,41	-282.370.679,22	905.230.212,19	0,00	282.370.679,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.890.661,07	3.240.115,01	49.130.776,08	3.240.115,01	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	83.033,00	83.034,00	166.067,00	83.034,00	0,00
Technische Anlagen	5.044.338,00	-413.224,00	4.631.114,00	0,00	413.224,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.997.027,00	3.238,00	2.000.265,00	3.238,00	0,00
Anlagen im Bau	62.016.600,17	10.062,77	62.026.662,94	10.062,77	0,00
Bauvorbereitungskosten	21.150.515,94	768.351,04	21.918.866,98	768.351,04	0,00
				4.115.636,76	282.783.903,22
					278.668.266,46
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	2.924.189,55	5.438.868,99	0,00	0,00
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	1.107.519,69	1.107.519,69	1.107.519,69	0,00
Beteiligungen	260.001,00	58.325,81	3.183.326,81	58.325,81	0,00
				1.165.845,50	0,00
					277.502.420,96
Umlaufvermögen					
Grundstücke ohne Bauten	6.734.392,25	0,00	6.734.392,25	0,00	0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	22.209.285,84	108.483,81	22.317.769,65	108.483,81	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.043.062,96	920.000,00	11.963.062,96		
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	920.000,00	920.000,00	920.000,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	5.482.874,32	-16.117,73	5.466.756,59		16.117,73
				1.028.483,81	16.117,73
					-1.012.366,08
Summe Überleitungswerte Aktiva		-273.565.865,33		6.309.966,07	282.800.020,95
					276.490.054,88
Passiva					
Sonderposten Fördergebietsgesetz	50.911.929,00	-1.010.729,00	49.901.200,00	-1.010.729,00	
Sonderposten Zuschüsse	1.475.786,37	-5.791,46	1.469.994,91	-5.791,46	0,00
Rückstellungen					
Pensionen	3.156.628,00	-1.520.697,00	1.635.931,00	-1.520.697,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	5.290.899,02	-173.431,94	5.117.467,08	-173.431,94	0,00
Verbindlichkeiten	924.336.760,54	-1.243,75	924.335.516,79	-1.243,75	
Summe Überleitungswerte Passiva		-2.711.893,15		-2.711.893,15	0,00
					-2.711.893,15

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2022

Anlage 6 zum Anhang (Seite 2)

	Latenzen	KSt	GewSt	
	€	15,825% €	16,275% €	€
Passive Latenzen				
aus temporären Differenzen				
aus Aktiva	282.800.020,95	44.753.103,32	46.025.703,41	
aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
	282.800.020,95	44.753.103,32	46.025.703,41	
Aktive Latenzen				
aus temporären Differenzen				
aus Aktiva	6.309.966,07	998.552,13	687.475,62	
aus Passiva	2.711.893,15	429.157,09	441.360,61	
	9.021.859,22	1.427.709,22	1.128.836,23	
	273.778.161,73	43.325.394,09	44.896.867,18	
Passivüberhang				
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen		-4.489.647,47	0,00	
		38.835.746,62	44.896.867,18	
		KSt	GewSt	Summe
		€	€	€
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2022)		38.835.746,62	44.896.867,18	83.732.613,80
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2021)		34.352.003,36	44.160.647,20	78.512.650,56
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)		4.483.743,27	736.219,98	5.219.963,24

5. Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat erstattet gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 171 Abs. 1 und 2 AktG schriftlichen Bericht über seine Prüftätigkeit. Es wurden der Jahres- und Konzernabschluss, die Lageberichte der WIRO und des Konzerns sowie der Gewinnverwendungsvorschlag geprüft.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2022 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Sitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, und zwei Gesellschafterversammlungen. Zudem wurde ein Gesellschafterbeschluss im schriftlichen Verfahren nach § 48 Abs. 3 GmbHG gefasst und die entsprechende Niederschrift von der Gesellschafterin angefertigt.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates nehmen lediglich eine beratende und unterstützende Funktion ein. Im Rahmen der zwei Sitzungen des Bauausschusses standen folgende Themen im Mittelpunkt der Erörterungen:

- Informationen zu den Bauvorhaben Albin-Köbis-Straße, Lortzingstraße, Universitätsplatz
- Informationen zu den Neubauvorhaben Thierfelderstraße, Möllner Straße, „Wohngebiet Kiefernweg“, Kuphalstraße 3. Bauabschnitt
- Erschließung des Gewerbepark Brinckmansdorf-Nord
- Sanierung des Parkhauses City
- Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter weiterer Projekte
- Nachbetrachtung der Wirtschaftlichkeit bei folgenden Bauprojekten: Albin-Köbis-Straße 6 in Markgrafenheide und Kuphalstraße 2. Bauabschnitt in Reutershagen sowie die Vorstellung der Projekte 2022 der WIR.

Wesentliche Themen der Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses waren:

- Bericht der Geschäftsführung der WIRO zum Jahresabschluss 2021 und zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sowie des Konzerns
- Beschlussempfehlung zur Vorlage der Berichterstattung des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021 an die Gesellschafterversammlung
- Beschlussempfehlung zur Festlegung der Auszahlungshöhe leistungsbezogener Vergütungsanteile für die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021
- Wiederbestellung des technischen Geschäftsführers, Herrn Christian Urban, gemäß § 6 (2) und (4) des Gesellschaftsvertrages
- Bestellung eines Prokuristen und Gewährung eines Darlehens in der PIR Pflege in Rostock GmbH
- Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO
- Finanzreport der Geschäftsführung
- Bericht über das Engagement der WIRO 2022 in Form von Sponsoring und Spenden, zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, zum Nichtraucherschutz sowie zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

5. Bericht des Aufsichtsrates

Neben den Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorhaben wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrates vor allem folgende Sachverhalte thematisiert:

- Abgabe einer Entsprechenserklärung über die Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für 2021
- Abschluss eines Geschäftsführeranstellungsvertrages zum 01.05.2022 in der PGR und SIR
- Altersversorgung von Frau Steffenhagen, Mitarbeiterin der WIRO in Personalunion als Prokuristin der SIR und Andreas Soost, Mitarbeiter der WIRO als Prokurist der PGR
- Wiederbestellung des technischen Geschäftsführers, Herrn Urban, gemäß § 6 (2) und (4) des Gesellschaftsvertrages
- Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten in der Unternehmensfinanzierung
- Aufnahme eines Investitionsdarlehens bei der Europäischen Investitionsbank
- Ankauf von Immobilien (Helmuth-Mentz-Straße 35 und 36, Fahnenstraße 9, Warschauer Straße 16, Feldstraße 46)
- Beendigung der Gesellschafterstellung der WIRO als Kommanditistin der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (hiernach ENEX GmbH & Co. KG)
- Einsatz von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in der Unternehmensfinanzierung
- Erteilung und Bestellung einer Gesamtprokura für Herrn Wolfgang Medger für die WIRO
- Auswirkungen der Änderungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) auf die Vertragsbeziehung zwischen URBANA TELEUNION Rostock GmbH & Co. KG (Urbana) und WIRO
- Unternehmenskonzept 2022 - 2037 der WIRO
- Anerkennung des neuen Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig teilgenommen. Über alle Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen zu entnehmen.

Im Jahr 2022 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat der WIRO wurde von der Geschäftsführung regelmäßig über die Belange des WIRO-Konzerns informiert. Dies beinhaltete die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der Konzernunternehmen, das konzernweite Risikomanagement und die Belange der Tochterunternehmen. Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2022 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC GmbH) geprüft und mit Datum vom 06.03.2023/07.03.2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch die PwC GmbH erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2022 zudem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:

- Organisatorische Regelungen und deren Einhaltung im Bereich Personalwesen, insbesondere hinsichtlich freiwilliger Leistungen an Beschäftigte.

5. Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung der PwC GmbH ergab keinen Anlass zu Beanstandungen. Aufgrund seiner vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen hat. Er empfiehlt deshalb der Gesellschafterin, die Geschäftsführung für das Jahr 2022 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2022 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der PwC GmbH uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns für das Jahr 2022. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2022 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 29.301.557,26 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 15.800.000 € brutto,
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 13.501.557,26 €.

Die WIRO hat sich gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 24.11.2022 zur Anerkennung und Umsetzung des neuen Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verpflichtet und eine Selbstverpflichtungserklärung abgegeben. Für das Geschäftsjahr 2022 haben die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat eine Entsprechungserklärung abgegeben.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Rostock, 04.05.2023

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
Aufsichtsratsvorsitzender

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS“

An die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hamburg, den 6. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Burschel
Wirtschaftsprüfer

ppa. Andrew de Souza
Wirtschaftsprüfer

