



Geschäftsbericht 2023



Inhaltsverzeichnis:

1. Lagebericht	5
2. Jahresabschluss 2023	38
3. Anhang	41
4. Anlagen zum Anhang	54
5. Bericht des Aufsichtsrates	61
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	64



Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,

erneut blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück – trotz herausfordernder Entwicklungen wie die gesamtwirtschaftliche Rezession in Deutschland 2023 oder etwa den anhaltenden Krieg in der Ukraine mit all seinen Folgen auch für unser Land. Wir halten diesen Entwicklungen einen kritischen Optimismus entgegen. Natürlich steht auch die WIRO unter dem Eindruck der ständigen Veränderungen und Herausforderungen.

Aber unser Geschäftsmodell hat sich als widerstands- und anpassungsfähig erwiesen. Wir haben unsere wirtschaftlichen Ziele erreicht, wie die Geschäftszahlen zeigen, und wir haben vielfältige Voraussetzungen geschaffen, um die WIRO in die Zukunft zu führen. Einige Entscheidungen wurden unter erheblichen Unsicherheiten getroffen. Deshalb werden wir die Weichenstellung regelmäßig überprüfen und bei Bedarf korrigieren.

Mehrfach war 2023 von einer „Wohnungsnot“ in Rostock zu lesen. Dass diese Medienberichte an der Wirklichkeit vorbeigehen, belegen die Zahlen der Kommunalen Statistikstelle: Zum Jahreswechsel 2023/24 zählte die Hanse- und Universitätsstadt 211.692 Einwohner (2022: 210.802), 118.550 Privathaushalte (2022: 118.198) und 125.260 Wohnungen (2022: 124.311). Demnach kann die Lage auf dem Rostocker Wohnungsmarkt als stabil eingeschätzt werden. Richtig ist auch: In einigen Stadtteilen übersteigt vor allem bei großen Wohnungen die Nachfrage das verfügbare Angebot. Unsere Leerstandsquote ist gesunken, dagegen ist die Fluktuationszahl gestiegen.

Wir schauen bei unseren Planungen nicht nur auf Statistiken, sondern haben die Menschen im Blick – verschiedene Generationen, Lebensentwürfe und Kulturen. Eine entscheidende Rolle spielt aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die demografische Entwicklung. So erwartet die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Datenportals „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für Mecklenburg-Vorpommern von 2020 bis 2040 einen Rückgang der Einwohnerzahl – auch in Rostock. Demnach sinkt vor allem die Anzahl der potenziell erwerbstätigen Personen, während die ältere Bevölkerung deutlich wächst.

Nie zuvor in der Firmengeschichte hat die WIRO mehr neue Wohnungen gebaut. 2023 waren rund 600 im Bau. Die ersten Mieter sind vor dem Jahreswechsel eingezogen. Was nicht übersehen werden darf: Fast alle Neubauprojekte wurden unter besseren Rahmenbedingungen gestartet. Inzwischen belasten uns auf der Investitionsseite im Neubau und im Bestand deutlich gestiegene Bauwerkspreise, was zwangsläufig entsprechend höhere Mieten erfordert. Gründe sind verschärfte rechtliche Vorgaben, höhere Energieeffizienzziele und weitere Auflagen, 2023 teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Materialpreise und knappe Kapazitäten. Außerdem hat Deutschland bei der Energiewende Wege gewählt, die Strom und Wärme sehr teuer machen. Auf der Finanzierungsseite belasten uns immer neue politische Ideen und Beschlüsse sowie eine wechselhafte Förderpolitik, aber auch die unklare Perspektive der Zinsentwicklung. Die Inflation ist zwar auf dem Rückmarsch, allerdings sind die Raten immer noch ziemlich hoch.

Wir hatten und haben eine weitere anspruchsvolle Wegstrecke vor uns. Die anstehenden Aufgaben gehen wir mit Zuversicht und Respekt an. Dabei können wir auf ein starkes Team von mehr als 670 Beschäftigten im Konzern setzen. Ihnen gilt unser besonderer Dank. Ebenso bedanken wir uns 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. Und Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, danken wir für Ihr Interesse am Geschäftsbericht. Zeitgleich erscheint unser Wohnführbericht, in dem wir über die Geschäftszahlen und Ziele hinaus Einblicke in die WIRO-Welt geben.

Rostock, 17. Juni 2024

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

A blue ink signature of Ralf Zimlich.

Ralf Zimlich

Vorsitzender der Geschäftsführung

A blue ink signature of Ingo Hübner.

Ingo Hübner

Operativer Geschäftsführer

1. Lagebericht

Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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)
- Tiefgarage Kuhstraße GbR, Rostock

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung der ENEX am 19. Juli 2023 wurde der Kommanditanteil der WIRO an der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock, per 8. Dezember 2023 an diese veräußert. 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 sechs Parkhäuser, drei Schwimmsteganlagen sowie Parkplätze und verschiedene Parkeinrichtungen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur in Rostock bei. Die PGR beschäftigte 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum 31. Dezember 2023. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

1. Lagebericht

Die WIRO hat im Juni 2019 die **PIR** als 100-prozentige Tochtergesellschaft gegründet. Mit der Gesellschaft werden den Mieterinnen und Mietern der Muttergesellschaft WIRO und den Einwohnerinnen und Einwohnern 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 Mieterinnen und Mieter 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 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum 31. Dezember 2023.

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 2023 insgesamt 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 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. Im Berichtsjahr hat die Tochtergesellschaft ein Pilotprojekt zur Schaffung von Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität vorbereitet und befasste sich verstärkt mit dem Ankauf und Betrieb von Fotovoltaikanlagen.

Für insgesamt 27 Heizzentralanlagen übernimmt die WIR bereits seit dem 1. Januar 2017 die technische Betriebsführung für die WIRO. Zum 31. Dezember 2023 waren bei der WIR 7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

1. Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Die Realeinkommen sind in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Für die Beendigung des Ukrainekrieges gibt es derzeit keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der gewaltsame Konflikt zwischen Israel und der palästinensischen Terrororganisation Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

1. Lagebericht

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem bleibt das private Konsumverhalten weiterhin zurückhaltend. Zwar legten mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen auch die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Jedoch konnten die Reallohnzuwächse die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre bei Weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.¹

Auch für den Standort Rostock sind die Erwartungen ähnlich. Der starke Anstieg der Baupreise sowie die Zinsentwicklung und die noch nicht geklärte Fortführung der sozialen Wohnungsbauförderung in Mecklenburg-Vorpommern erschweren den Neubau von Wohnungen. Dazu kommt: Selbst Wohneigentum zu bilden, fällt vielen Interessierten angesichts deutlich veränderter Zins- und Finanzierungsbedingungen heute schwerer als noch vor wenigen Jahren.

Dennoch agiert die WIRO als wichtiger Treiber für die lokale Wirtschaft in Rostock. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen und der Förderung von nachhaltigen Praktiken trägt die WIRO nicht nur zur Wohnraumversorgung bei, sondern auch zur ganzheitlichen Entwicklung der Stadt. Die WIRO verzeichnet eine solide wirtschaftliche Lage, geprägt von stabilen Immobilienmärkten und klugen strategischen Entscheidungen. Durch nachhaltige Entwicklungen und effektives Immobilienmanagement hat das Unternehmen nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern auch zu einem positiven Wirtschaftsklima in der Region beigetragen. Neben den zuvor genannten hat die WIRO jedoch auch besondere Herausforderungen. Der in Rostock von der Bürgerschaft beschlossene Weg zur Klimaneutralität bis 2035 stellt beispielsweise eine solche Herausforderung dar. Der Weg dahin wird die Unternehmensentwicklung stark beeinflussen. Gleichzeitig muss und wird das kommunale Wohnungsunternehmen der Hanse- und Universitätsstadt seinen öffentlichen Auftrag im Fokus behalten: die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass die WIRO auch in wirtschaftlichen Ausnahmesituationen auf einem stabilen Fundament steht und zuverlässig einen hohen wirtschaftlichen Beitrag an die Gesellschafterin leistet.

¹ Vgl. GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024; Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

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 2023 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2023 weiterhin relativ stabil.

So wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 39.118 Wohnungen (Vorjahr: 39.030 Wohnungen) verwaltet, davon 34.819 eigene Wohnungen (Vorjahr: 34.747). Der Leerstand vermietbarer Wohnungen der WIRO lag zum 31. Dezember 2023 bei lediglich 0,93 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2023 bei 6,32 €/m² (Vorjahr: 6,23 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird unter anderem durch Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 24,79 €/m² im Jahr 2023 (Vorjahr: 26,04 €/m²) geführt haben.

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

	2022	2023	Prognose 2024
EBIT	57.809 T€	53.028 T€	53.398 T€
EBITDA	89.280 T€	85.085 T€	88.183 T€
EK-Quote*	29,37 %	28,66 %	27,60 %
Gesamtkapital-Rentabilität**	3,96 %	3,50 %	3,33 %
EK-Rentabilität*, **	10,08 %	8,53 %	7,84 %
Cashflow nach DVFA/SG	57.986 T€	53.028 T€	55.382 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. 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

1. Lagebericht

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 WIROtels (davon 3 Jugend- und Studentenhäusern). 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.

Bestandsmanagement

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

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

	2023 (Anzahl)	2022 (Anzahl)
Eigene Bestände		
Wohnungen	34.819	34.747
gewerbliche Einheiten	565	569
Garagen/Stellplätze	10.024	10.014
Fremde Bestände		
verwaltete Wohnungen	300	285
gewerbliche Einheiten	99	97
Garagen/Stellplätze	575	491

Daneben erbringt die WIRO für 3.999 (davon 385 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 385 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 733 Wohnungen in der Sondereigentumsverwaltung enthalten.

Wohnungsmieten werden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben. Im Verhältnis zum Vorjahr sind die Wohnungsmieten moderat gestiegen. 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 den infolge der weltpolitischen Lage gestiegenen Energiepreisen.

1. Lagebericht

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Miete €/m ² (netto kalt)	6,32	6,23	6,19	6,15	6,09
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,65	1,62	1,56	1,48	1,48
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,71	0,86	0,80	0,82	0,80
Miete €/m ² (warm)	8,68	8,71	8,55	8,45	8,37

* 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-Mieterinnen und WIRO-Mieter die Möglichkeit, innerhalb ihres Stadtteils ohne Veränderung des Quadratmeterpreises eine mindestens 10 m² kleinere Wohnung zu finden. Bereits 84 Mieterinnen und Mieter konnten in eine kleinere Wohnung umziehen. Aktuell gibt es ca. 41 Interessierte.

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 Sozialberaterinnen und Sozialberater entgegen. Ein eigenständiger Bereich Sozialberatung und Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung und Bearbeitung von Mietrückständen. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Trotz Energiekrise und hohen allgemeinen Preisentwicklungen für die WIRO-Mieterinnen und -Mieter kam es durch die engagierte adressatengerechte Bearbeitung vom Team Sozialberatung und Forderungsmanagement zu keinem Anstieg der Mietforderungen.

1. Lagebericht

Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,50 % (Vorjahr: 0,51 %) bezogen auf die Sollmieten.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

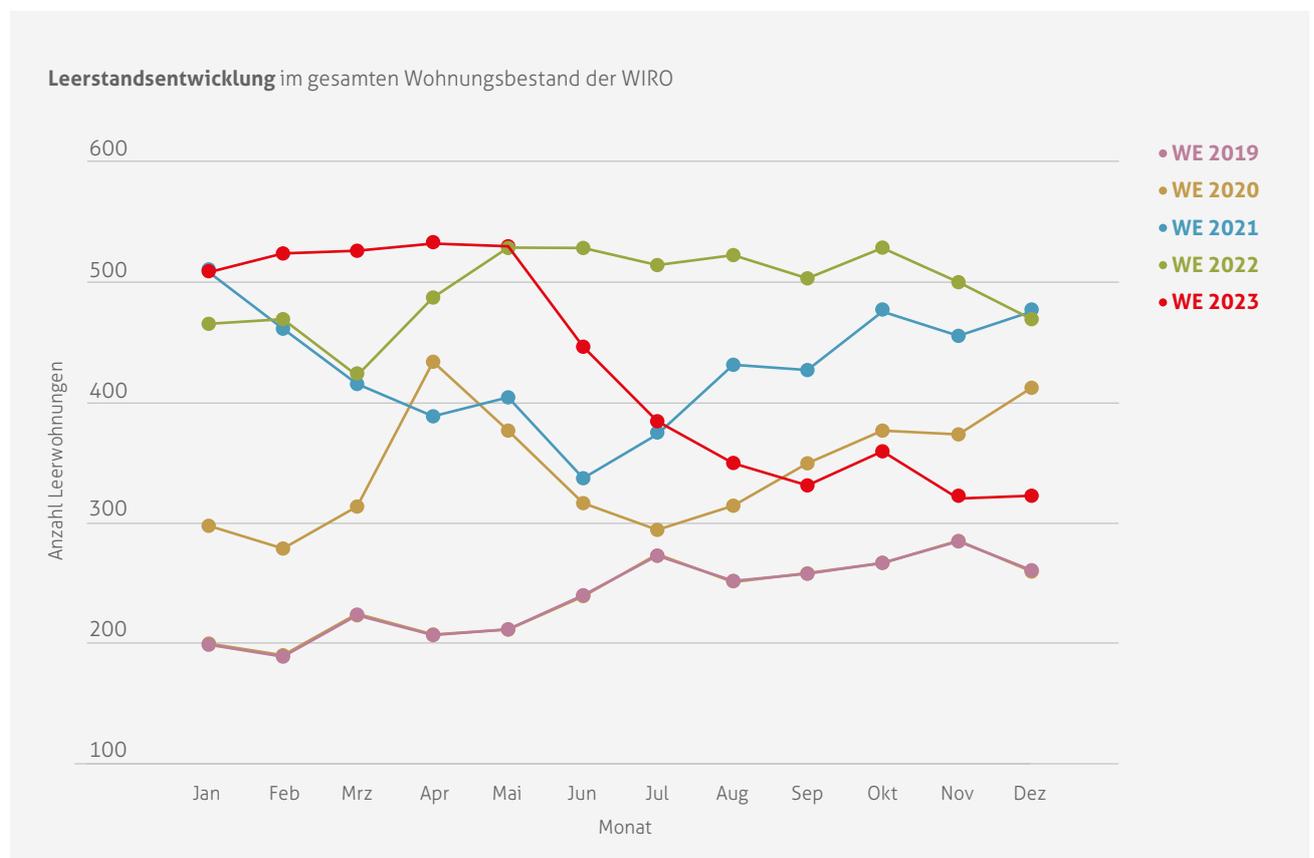
Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			absolut	2023	2022
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %		Leerstand in %	Leerstand in %
Biestow	1.287	124	9,6	1	0,80	1,60
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe/Kassebohm	4.272	109	2,6	0	0,00	0,00
Dierkow	7.950	1.792	22,5	7	0,39	0,78
Evershagen	9.826	4.918	50,0	41	0,80	1,10
Gehlsdorf	2.418	15	0,6	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.883	2.537	32,2	22	0,87	1,34
Hansaviertel	6.187	1.177	19,0	25	2,12	2,89
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.140	1.545	12,7	21	1,36	2,86
Lichtenhagen	8.051	1.746	21,7	16	0,92	1,12
Lütten Klein	11.170	5.914	52,9	62	1,05	1,38
Markgrafenheide	1.197	148	12,6	0	0,00	0,00
Reutershagen/ Komponistenviertel	10.686	3.786	35,4	79	2,09	2,71
Schmarl	5.114	1.844	36,1	13	0,70	0,65
Stadtmitte	12.167	2.770	22,8	13	0,51	0,90
Südstadt	9.308	2.559	27,5	7	0,27	0,82
Toitenwinkel Warnemünde/	9.282	2.524	27,2	9	0,36	0,67
Diedrichshagen	5.373	1.311	24,4	7	0,53	0,76
Gesamt	124.311	34.819	28,0	323	0,93	1,35

* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2023« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

1. Lagebericht

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 0,57 % der zum 31. Dezember 2023 leerstehenden Wohnungen wurden aufgrund von Grundsanierung und Verkauf bewusst nicht vermietet. Der Anteil dieser Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

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 führt zu größeren Schwankungen im Leerstandsniveau. Dennoch konnte der Leerstand im Jahr 2023 erheblich gesenkt werden.



Der Leerstand ist im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr insgesamt gesunken und betrug per 31. Dezember 2023 bei den vermietbaren Wohnungen 0,93 % (Vorjahr: 1,35 %).

1. Lagebericht

Der Grad der Anschlussvermietungen (Verhältnis von neuen Mietverhältnissen zu Kündigungen) lag im Jahr 2023 bei 109,1 % (Vorjahr: 101,18 %). Im Geschäftsjahr schloss die WIRO mehr Neuvermietungen ab, als Kündigungen eingingen.

Die Fluktuation von 8,87 % (Vorjahr: 8,27 %) wurde durch die aktuelle Entwicklung (Ukrainekrieg 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,
- Ankauf von Wohnimmobilien und Wohnbauflächen im Stadtgebiet,
- Erwerb von schlüsselfertigen Wohnungsbauprojekten,
- Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet,
- Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen,
- Stadtentwicklungsmaßnahmen.

Projektentwicklung

Werftdreieck

Im Jahr 2023 sind die Bauanträge für den 1. Bauabschnitt der insgesamt ca. 7,1 Hektar großen Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck gestellt worden. Der Baubeginn für die ca. 150 Wohneinheiten, ein Parkhaus, und ein Bürohaus ist abhängig von der Entwicklung der Baukosten, Zinsen und von möglichen Förderprogrammen. Die Planungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind abgeschlossen und werden zur Prüfung an die Ämter übergeben. Der Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung wird im Jahr 2024 sein.

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.

Parkplatz Strand West

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. Die WIRO wurde zum 1. April 2023 Eigentümerin der Grundstücksfläche. Die Erschließungs- und Tiefbauplanungen starteten im November 2023. Der Baubeginn ist für das Jahr 2024 geplant. Mittelfristig sollen hier Stellplätze für Wohnmobile sowie Personenkraftwagen entstehen.

1. Lagebericht

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 hochwertigen Wohnungen. Seit Juli 2022 liegt eine Abbruchgenehmigung für das Bestandsgebäude vor. Der Abbruch startete im November 2023 und wird voraussichtlich bis April 2024 andauern. Der Bauantrag für den Neubau wurde ebenfalls im November 2023 beim Bauamt eingereicht. Der Baubeginn wird für das Jahresende 2024 angestrebt.

Ankauf schlüsselfertiger Projekte

Die **Helmuth-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 mit 47 Pkw-Stellplätzen, wurde im Dezember 2020 vollzogen. Die Baumaßnahmen starteten im Sommer 2022. Der Rohbau wurde im Oktober 2023 fertiggestellt. Die Fensterinstallation und der Innenausbau folgten im November 2023. Der Besitzübergang an die WIRO soll im I. Quartal 2025 erfolgen.

Das schlüsselfertige Projekt zur **Warnowallee 23 a** in Lütten Klein sieht ein Wohnhaus mit 67 Wohneinheiten und 2 Wohngemeinschaften für altersgerechtes Wohnen mit insgesamt 19 Wohneinheiten vor. 63 Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Der Ankauf des schlüsselfertigen Projektes wurde zum Ende des Jahres 2021 vollzogen. Der Rohbau des ersten Bauabschnittes (EG bis einschließlich 3. OG) wurde im November 2023 fertiggestellt. Der Besitzübergang an die WIRO soll im III. Quartal 2025 erfolgen.

Weitere schlüsselfertige Ankaufsprojekte wie die Ratzeburger Str. 7 in Lichtenhagen mit ca. 60 Wohneinheiten – teilweise gefördert und mit bis zu vier Gewerbeeinheiten – und das Warnowufer 24, 24a, 24b in der KTV mit 28 Wohneinheiten befinden sich in Prüfung. Die Kaufverträge sollen voraussichtlich im I. Quartal 2024 geschlossen werden.

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 konnte zum Jahresende 2023 ein Parkhaus mit 725 Stellplätzen in Warnemünde erworben werden, die Übergabe der Bewirtschaftung erfolgte an die PGR.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen auch im Jahr 2023 zum wirtschaftlichen Erfolg bei. Insgesamt veräußerte die WIRO im Geschäftsjahr 1 Gewerbegrundstück, 15 Eigentumswohnungen, 1 Reihenhäuser und 51 hochbaureife Grundstücke im Kiefernweg im Stadtteil Biestow.

Mit dem Ankauf einer Arrondierungsfläche von 1 ha in Biestow erweitert die WIRO ihren Flächenbestand, um zukünftig Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nehmen zu können.

Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat die WIRO einen Grundstückstausch vollzogen. Die WIRO erweitert ihren Bestand in Warnemünde um das Grundstück John-Brinckman-Str. 10. Im Austausch erhält die BImA in Markgrafenheide das Grundstück Albin-Köbis-Straße 9 und 11.

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 Sanierung bzw. 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 2023 wurde die nachhaltige Sanierung der Bestände fortgesetzt. Das Augenmerk lag insbesondere auf der Umsetzung des Konzeptes zur Barrierereduzierung durch Einbau eines neuen Aufzugs sowie dem Umbau von 6 Aufzügen für den barrierefreien Zugang zu den Wohnfluren. Dieses Konzept trägt der demografischen Entwicklung Rechnung und 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.

Die Energieeffizienz und die Nutzung alternativer Energien werden kontinuierlich erhöht. Dazu wurden durch die Tochtergesellschaft WIR im Zusammenhang mit der Fertigstellung des »Quartier 9« in 253 Wohnungen dezentrale Heizanlagen in Zentralheizungsanlagen umgerüstet sowie im »Quartier 11« ein Eisspeicher gebaut. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 286 Einzelheizungsanlagen im Bestand der WIRO saniert und in 10 neuen Zentralheizungsanlagen zusammengelegt, davon wurden 8 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 91 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten, aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen und Ankäufe enthalten.

Davon investierte die WIRO 2023 ca. 54 Mio. € (Vorjahr: 36 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße (Bauabschnitte 2 bis 3), Werftdreieck, Wachtlerstraße, Ziolkowskistraße sowie den Standort Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafenheide. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 11 Mio. € zählen unter anderem Komplettsanierungen, bestandsbezogene Investitionen und Umbauten.

1. Lagebericht

Thierfelderstraße

Im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat die WIRO den neuen Wohnstandort erschlossen. Anfang des Jahres 2022 begann der Hochbau für die ersten sieben Wohnblöcke mit 148 Wohnungen. Für 13 dieser Wohnungen werden Wohnraumfördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern im 1. Förderweg eingesetzt. Bei Einhaltung des Zeitplans werden die ersten Wohnungen ab Februar 2024 bezugsfertig sein.

Geplant war, das Quartier durch zwei weitere Wohnhäuser mit 27 Wohnungen zu ergänzen, die mit öffentlichen Mitteln des Landes Mecklenburg-Vorpommern gefördert werden. Aufgrund der hohen Baukosten sowie steigenden Zinsen der Finanzierung ist dieser Abschnitt nicht wirtschaftlich herstellbar und wird vorerst zurückgestellt.

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. Unter Beachtung der Vorgaben 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 standen die Fertigstellung des Rohbaus in den letzten Bauabschnitten, das Herstellen der dichten baulichen Hülle mit Dach und Fenster sowie der Innenausbau und die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes im Vordergrund. Bei einer Gesamtbauzeit von drei Jahren konnten die ersten Wohnungen in der Plöner Straße 1–5 bereits im November 2023 durch die Mieter bezogen werden.

Kuphalstraße/Reutershäger Weg – 3. und 4. Bauabschnitt

In unmittelbarer Nachbarschaft der fertiggestellten vier Punkthäuser im Reutershäger Weg wurden drei weitere Punkthäuser nach KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standard gebaut, die in Gebäude- und Grundrisstruktur identisch sind. Nach dem Baubeginn im März 2022 konnten sie im III. Quartal 2023 fertiggestellt werden. Alle 27 Wohnungen sind vermietet und bezogen.

Der Bauantrag für den 4. Bauabschnitt mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und insgesamt neun Wohnungen wurde im Juli 2023 gestellt. Vor der Erteilung einer Baugenehmigung müssen die Belange des Arten- und Baumschutzes mit dem Amt für Stadtgrün final geklärt werden.

Aufgrund der hohen Baukosten ist derzeit unklar, wann das Projekt fertiggestellt wird. Aktuell werden Einsparpotenziale geprüft und Lösungsansätze erörtert, um das Projekt fortführen zu können.

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 228 Grundstücke umfassende Areal ist in fünf Bauabschnitte aufgeteilt. Derzeit sind 193 Grundstücke fertiggestellt, sodass es mit den Hochbauarbeiten der zukünftigen Eigentümer zu einer erhöhten Bautätigkeit im Gebiet kommt. Bis zum ersten I. Quartal 2024 wird die Hochbaureife für die letzten 35 Grundstücke hergestellt sein.

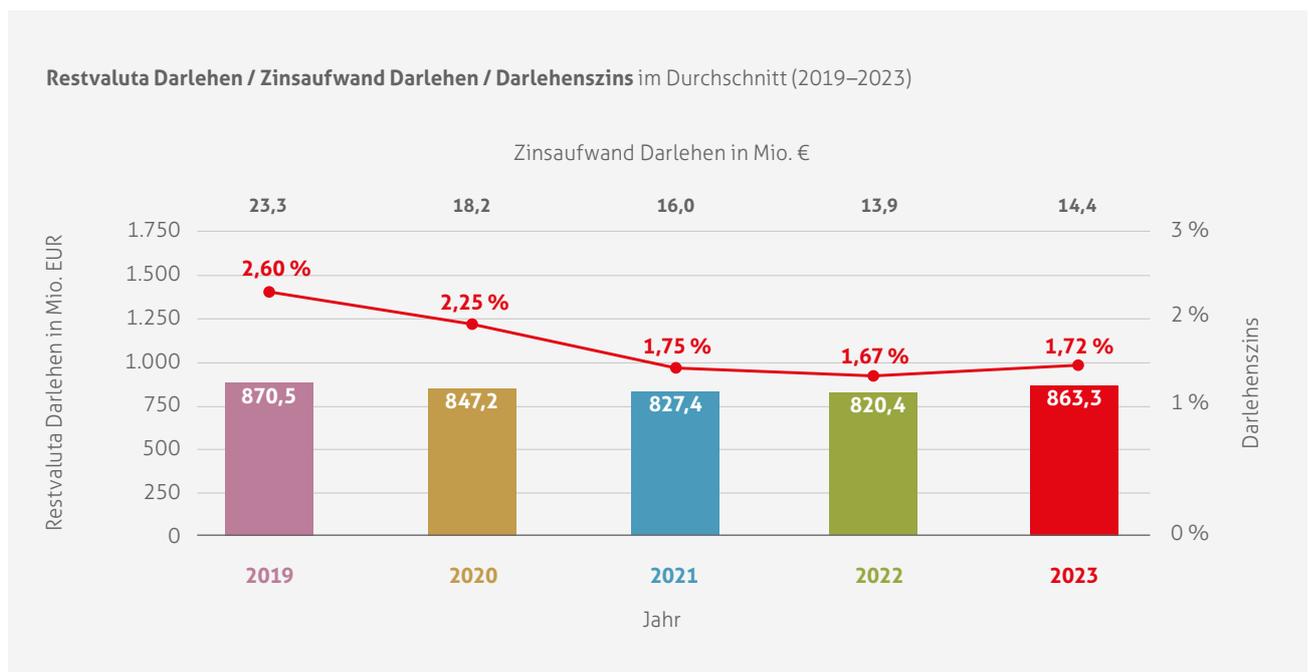
1. Lagebericht

Finanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 886,8 Mio. € (Vorjahr: 847,9 Mio. €) und haben sich damit um 38,9 Mio. € erhöht. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten wurden im Saldo 16,3 Mio. € neu finanziert und 23,3 Mio. € durch die laufende Tilgung (entspricht 2,79 % p. a.) zurückgeführt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten setzt sich mit 808,3 Mio. € aus objektbezogenen, dinglich besicherten Hypothekendarlehen inkl. Förderdarlehen bei 12 Darlehensgebern zusammen. Weitere 35 Mio. € werden durch ein im Jahr 2017 aufgenommenes Schuldscheindarlehen und 20 Mio. € über ein im Jahr 2023 valutiertes unbesichertes Darlehen der Europäischen Investitionsbank dargestellt.

Die durchschnittliche Verzinsung des langfristigen Darlehensbestandes betrug 1,72 % p. a. (Vorjahr: 1,67 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuldzinsen und sonstigen Zinsen von 14,4 Mio. € (Vorjahr: 13,9 Mio. €).



Neben den ausreichenden Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt die WIRO auch weiterhin über Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um jederzeit Kapital aufnehmen und die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

Die WIRO verfügt über unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 345,4 Mio. € und Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) sowie einen noch offenen Verfügungsrahmen von 80 Mio. € bei der Europäischen Investitionsbank.

1. Lagebericht

Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich der 22 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer belief sich bei der WIRO zum 31. Dezember 2023 auf 600 (Vorjahr: 604). Die Anzahl der Mitarbeitenden liegt damit im Vergleich zu 2022 auf einem vergleichbaren Niveau.

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2023 folgende **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**:

Mitarbeitende	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
kaufmännische M.	86	236	322	79
technische M.	18	16	34	4
gewerbliche M.	177	43	220	44
Auszubildende	13	9	22	0
Gesamt	296	304	600	127

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 2023 waren dort insgesamt 102 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 102) beschäftigt. Die WIRO wirkt so Engpässen im Baugewerbe entgegen und ist auf altersbedingtes Ausscheiden von Mitarbeitenden 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Die Personalentwicklung der WIRO verfolgt das strategische Ziel, die Kompetenzen und das Wissen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern. Wichtige Grundlagen dafür bilden das WIRO-Leitbild, das WIRO-Kompetenzmodell sowie die vielfältigen Weiterbildungsangebote. Speziell auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zugeschnittene Schulungen, Weiterbildungen und Coachings stellen sicher, dass ausreichend Know-how, Qualität und ein hohes Maß an Serviceorientierung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben vorhanden ist. Das stärkere Einbinden von Online-Weiterbildungsmöglichkeiten (Webinare, Video-Konferenzen) unterstützt dabei zusätzlich ein flexibleres Lernen.

Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 346 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WIRO dienten 141 externe (192 Mitarbeitende) und 17 interne Veranstaltungen (154 Mitarbeiter/-innen) wie Seminare und Workshops. An 52 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagungen, Netzwerkveranstaltungen, Foren und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 79 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch individuelles persönliches Coaching. Im Geschäftsjahr erhielten 3 Führungskräfte (3 Sitzungen) und 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Coaching (3 Sitzungen). Von den 141 externen Veranstaltungen fanden 84 online statt.

1. Lagebericht

Um auch Führungspositionen erfolgreich intern nachbesetzen zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2016 ein Programm für Nachwuchsführungskräfte aufgesetzt, um diese auf dem Weg zur Führungskraft über einen Zeitraum von vier Jahren systematisch zu fordern, zu fördern und auf eine mögliche und langfristige Führungs- oder Spezialisten-Position vorzubereiten. Planmäßig erfolgten 2018 und 2020 weitere Neuaufnahmen in das Programm (zusammengefasst: 21 Teilnehmende). Aktuell besteht das Programm aus fünf Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Der nächste Aufruf zur Bewerbung ist für das Frühjahr 2024 geplant.

Um auch zukünftig qualifizierte und befähigte Arbeitskräfte für das Unternehmen gewinnen und langfristig binden zu können, bewirbt sich die WIRO nicht nur mit guter Entlohnung und Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung, sondern auch mit einem umfangreichen und attraktiven Katalog an Angeboten zum Erhalt der Gesundheit und zur Förderung der Gemeinschaft.

Zudem bilden klare und ambitionierte Werte den Rahmen des Handelns. Bereits Mitte 2022 startete der Prozess der Aktualisierung des WIRO Leitbildes. Im Oktober 2023 wurde ein erster wichtiger Meilenstein erreicht: Das neue Leitbild sowie die zugehörige digitale Variante wurden veröffentlicht und allen Kolleginnen und Kollegen vorgestellt.

Zusätzlich werden weiterhin moderne und flexible Arbeitsmodelle (mobiles Arbeiten) eingesetzt, mit denen die WIRO versucht, sich bestmöglich auf eventuelle neue, unvermittelte externe Ereignisse und Anforderungen vorzubereiten. Eine entsprechende Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten wurde in Abstimmung mit dem Betriebsrat zum 1. Januar 2021 erarbeitet.

Im Geschäftsjahr etablierte die WIRO für den gesamten Konzern eine Meldestruktur, um den Anforderungen des neu eingeführten Hinweisgeberschutzgesetzes (HinSchG) nachzukommen. Über eine interne Meldestelle i.S.d. § 12 Absatz 1 HinSchG können seit Juli 2023 alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im WIRO-Konzern auf Regelverstöße und Gesetzesverletzungen anonym hinweisen.

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 WIRO hat in der zweiten Führungsebene einen Anteil > 50 % und dementsprechend keine weitergehenden Festlegungen zu treffen. Für die Führungsebene unter der Geschäftsführung konnten in 2023 konkreten Festlegungen getroffen werden. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12. Dezember 2023 wurden zudem Zielgrößen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates sowie der Geschäftsführung festgelegt. Für den Aufsichtsrat gilt demnach eine Frauenquote von 5 Mitgliedern (33,3 % bei 15 Aufsichtsratsmitgliedern insgesamt). Diese Festlegung gilt für die kommende Amtsperiode ab 2024. Für die Zusammensetzung der Geschäftsführung innerhalb von 5 Jahren wird die Quote von einer Frau festgelegt, das entspricht bei einer aus zwei Personen bestehenden Geschäftsführung 50 %.

1. Lagebericht

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis*	34.911	41.551	-6.640
Finanzergebnis	922	1.245	-323
neutrales und periodenfremdes Ergebnis	613	1.604	991
Ertragsteuern	-12.599	-14.107	1.508
Jahresüberschuss	24.838	29.302	-4.464

* In das Betriebsergebnis 2023 wurden 14 Mio. € (Vorjahr: 14 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 Finanzierungskosten und gesunkenen Instandhaltungskosten. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft wurde vor allem durch Verkäufe von Flächen zur Eigenheimbebauung und Verkäufe von Eigentumswohnungen geprägt.

Das **Finanzergebnis** enthält neben dem Ergebnis aus Abführungserträgen der Tochtergesellschaften (2.062 T€) sonstige Zinserträge (560 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (1.700 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gestiegen. Es enthält im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.519 T€), den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (526 T€), Erträge die das Vorjahr betreffen und die Aufwendungen der **periodenfremden Abrechnung** der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (716 T€).

Die WIRO schloss das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich ab.

Das geplante Jahresergebnis (Planungsstand der 2. Fassung aus dem Jahr 2023) in Höhe von 22.502 T€ wurde um 2.336 T€ übertroffen.

Maßgeblich verantwortlich dafür sind die geringer als geplant ausgefallenen Instandhaltungskosten aufgrund verschobener Maßnahmen (Ist 37.585 T€; Plan 40.225 T€). Diese konnten höhere Aufwendungen für Abschreibungen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie Sachkosten überkompensieren.

1. Lagebericht

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

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Wohnungswirtschaft, inklusive Sonderobjekte	31.647	26.936	4.711
Grundstückswirtschaft	7.219	17.438	-10.219
Dienstleistungen	-420	365	-785
	38.446	44.739	-6.293
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.519	1.517	2
Finanzergebnis	-2.161	-1.293	-868
Sonstige Vorgänge saldiert	-12.966	-15.661	2.695
Bilanzgewinn	24.838	29.302	-4.464

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 4.711 T€ gestiegen ist. Das ist hauptsächlich auf geringere Instandhaltungskosten zurückzuführen, da nicht alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden konnten.

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

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft in Höhe von 7.219 T€ fällt geringer als im Vorjahr aus und ist dennoch in Anbetracht der stark gestiegenen Fremdkapitalkosten und folglich zurückgegangenen Kaufinteresses als positiv zu bewerten. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft ist geprägt von dem Verkauf von Wohngrundstücken im »Kiefernweg« Birstow, von dem Verkauf von Gewerbegrundstücken im Gewerbepark Nord sowie den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis in Höhe von 420 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 785 T€ verschlechtert. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen Eigentumsverwaltung und WIROtel nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte durch das positive Ergebnis des Bauservice nicht 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 24.838 T€ (Vorjahr: 29.302 T€).

Es ist festzustellen, dass die Verhältnisse einzelner Spartenergebnisse untereinander angemessen und deren Entwicklung 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:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
1. Liquidität ersten Grades			
liquide Mittel	7.015	7.596	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-581
2. Liquidität zweiten Grades			
kurzfristige Forderungen	14.203	17.004	-2.801
Bankverbindlichkeiten*	169	0	169
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	22.114	17.842	4.272
Nettogeldvermögen	-1.065	6.758	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-7.823
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	27.247	28.944	-1.697
unfertige Leistungen, Vorräte	63.392	56.118	7.274
erhaltene Anzahlungen	74.101	65.664	8.437
Nettoumlaufvermögen	15.473	26.156	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-10.683

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

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.

1. Lagebericht

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

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

	2023	2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	24.838	29.302	-4.464
Abschreibung beim Anlagevermögen	32.057	31.471	586
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.519	-1.517	-2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-491	-311	-180
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.211	-959	-252
Cashflow nach DVFA/SG	53.674	57.986	-4.312
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-1.732	-6.706	4.974
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	15.620	14.361	1.259
sonstige Beteiligungserträge	-2.062	-1.695	-367
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	-3.188	-7.379	4.191
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	17.429	6.206	11.223
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst	79.741	62.773	16.968
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-93.337	-52.482	-40.855
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	2.826	11.016	-8.190
erhaltene Zinsen	508	227	281
erhaltene Beteiligungserträge	1.695	1.627	68
Einzahlungen aus Zuschüssen für Investitionen	812	490	322
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-87.496	-39.122	-48.374
Ausschüttung	-15.800	-15.800	0
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-23.315	-25.283	1.968
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	147.080	43.080	104.000
Auszahlungen für Darlehen im Rahmen von Umschuldungen	-81.152	-25.009	-56.143
gezahlte Zinsen	-15.958	-14.766	-1.192
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.855	-37.778	48.633
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	3.100	-14.128	17.228
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.100	-14.128	17.228
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-17.459	-3.331	-14.128
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-14.359	-17.459	3.100

Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit (79.741 T€) und Finanzierungstätigkeit (10.855 T€) konnten den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit (87.496 T€) decken.

Die übrigen Mittelzuflüsse führten zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um 3.100 T€. Der dennoch negative 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:

	2023	2022
	T€	T€
Anfangsbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.596	7.376
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-25.055	-10.707
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-17.459	-3.331
Endbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.015	7.596
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-21.374	-25.055
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-14.359	-17.459

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

1. Lagebericht

c) Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.418.837	92,7	1.356.701	92,5	62.136
Anlagevermögen	1.411.397	92,2	1.350.039	92,1	61.358
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	7.440	0,5	6.662	0,5	778
kurzfristig gebundenes Vermögen	111.857	7,3	109.662	7,5	2.195
Gesamtvermögen	1.530.694	100,0	1.466.363	100,0	64.331
Eigenkapital*	438.638	28,7	430.663	29,4	7.975
Fremdkapital	1.092.056	71,3	1.035.700	70,6	56.356
mittel- und langfristiges Fremdkapital	995.673	65,0	952.195	64,9	43.478
kurzfristiges Fremdkapital**	96.383	6,3	83.505	5,7	12.878
Gesamtkapital	1.530.694	100,0	1.466.363	100,0	64.331

* 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 64.331 T€ (4,4 %) gestiegen und beträgt nunmehr 1.530.694 T€.

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert mit den Zugängen im Geschäftsjahr 2023, insgesamt um 61.358 T€ erhöht.

1. Lagebericht

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

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Bauerneuerungsrücklage aus dem Jahresergebnis 2022 um 7.975 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote ist trotz der Erhöhung des Eigenkapitals durch Rücklagenbildung aus dem Jahresergebnis 2022 im Geschäftsjahr auf 28,7 % gesunken (Vorjahr: 29,4 %). Dies ist durch die gestiegenen Verbindlichkeiten für Kreditinstitute zur Finanzierung der Neubauprojekte begründet. 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 2023 wurden für die Gewinnausschüttung 2022 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 23.315 T€ (Vorjahr: 25.283 T€). Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Tilgungen durchgeführt. Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 147.080 T€ (Vorjahr: 53.080 T€). Wie auch im Vorjahr wurden im Berichtsjahr keine Darlehen umgeschuldet. Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2023 ist gesunken und beträgt 71,3 % (Vorjahr: 70,6 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 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 2023. 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. 2023 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. Ab dem Jahr 2025 werden mit Auslaufen der derzeit gültigen Festpreise jedoch auch die Kosten der Fernwärme erheblich ansteigen.

Da die steigenden Energiekosten auf nahezu alle Betriebskostenarten indirekt durchschlagen, ist eine verlässliche Prognose kaum möglich. Andere Themen wie die Anpassung der Mindestlöhne beeinflussen die Entwicklung zusätzlich. Die Entlastungspakete der Bundesregierung in Bezug auf die Energiekosten haben in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 ihre Wirkung entfaltet und zu niedrigeren Kostenbelastungen der WIRO-Mieterinnen und -Mieter geführt. Auch für das Abrechnungsjahr 2023 wird sich die Entlastung durch den geringeren Umsatzsteuersatz auf die Heizkosten, die Anwendung des Mehrstufenmodells bei der Teilung der CO₂-Kosten sowie durch die Gas- und Strompreislösung kostendämpfend für die WIRO-Mieterinnen und -Mieter auswirken.

1. Lagebericht

Moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte, umfassende Heizungssanierungsprogramme 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. Durch beispielsweise Aufhebungen von Ausschreibungen kommt es teilweise zu Bauverzögerungen, oftmals auch zu Mehrkosten. Die Baukostensteigerungen führen ebenfalls zur Verlangsamung der Entwicklung, beispielhaft ist hier das Werftdreieck zu nennen. Die WIRO hält dennoch an der Umsetzung der Bebauung des Werftdreiecks fest und wird in Abhängigkeit der Zins- und Baukostenentwicklung das Projekt fortsetzen.

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 entstehen können, falls 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 leichter Rückgang zu verzeichnen. Die WIRO ist dennoch gut auf das Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch Renteneintritt vorbereitet, da die Maßnahmen für die Ausbildung insbesondere im gewerblichen Bereich seit Jahren verstärkt wurden.

1. Lagebericht

Um die Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften sicherzustellen und steuerliche Risiken zu vermeiden, wurde 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 weiterhin von den in der Niedrigzinsphase fixierten 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 Finanzierungsbedingungen.

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2023 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 345,4 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) sowie ein noch offener Verfügungsrahmen von 80 Mio. € bei der Europäischen Investitionsbank 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. April 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),
- Abschluss der Geschäfte ausschließlich zu Zwecken der Zinssicherung,
- Abschluss der Geschäfte ausschließlich in Verbindung mit kongruenten Grundgeschäften (auch für zukünftig erwartete Darlehensaufnahmen).

1. Lagebericht

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt zwei Zinsswap-Geschäfte, Swap 1 mit einem Nominalbetrag von 20,6 Mio. € per 31. Dezember 2023 und einer Restlaufzeit bis zum 29. Dezember 2028 und Swap 2 mit einem Nominalbetrag von EUR 24,8 Mio. € mit Laufzeitbeginn 30. Juni 2023 und Laufzeitende 30. Juni 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 nutzt das ERP-System »Wodis Sigma« im gesamten Konzern. 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 infolge der Corona-Pandemie birgt für die WIRO keine zusätzlichen Risiken, da den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betriebliche Geräte mit gesicherter Remoteverbindung bereitgestellt wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Rahmen des Cyber-Risk-Managements zur Eindämmung möglicher Cyber Risiken 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 regelmäßigen Schulungen kann die Gesellschaft allen Anforderungen 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).

Diese werden in ein Register aufgenommen und unternehmensintern einer beihilferechtlichen Sichtung unterzogen.

In den 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 2023 um die im aktuellen Geschäftsjahr abgeschlossenen Verträge ergänzt. 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 regelmäßig kontrolliert wird. 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. Auf den nachfolgend aufgeführten Risiken liegt ein besonderer Fokus.

Wesentliche Risiken	Bewertung der Risiken 2023	Bewertung der Risiken 2022
inflationsbedingte Kostenrisiken	gering	gering
Wachsen des Instandhaltungsrisiko	mittel	gering
Risiko Rechtsstreit Straßennetz Holzhalbinsel	schwerwiegend	gering
Mietminderungen bei Mietverträgen für Gewerberaum	gering	gering
Mietausfallrisiko/Mietrückstände	gering	gering
Swap-Risiko	gering	gering
Liquiditätsrisiko	gering	gering
Cyberattacke	schwerwiegend	nicht erfasst
Datenschutz	existenzbedrohend	gering
Beihilfen	mittel	gering

Im Vorjahr waren zusätzlich Risiken im Zusammenhang mit EDV-Ausfall, mobile Endgeräte, ERP-System sowie Betriebsprüfungen aufgeführt. Diese Risiken sind, bis auf Betriebsprüfung, weiterhin im Risikoinventar der WIRO erfasst, aber durch geeignete Maßnahmen unter ausreichender Kontrolle.

Neu erfasst wurde im Berichtsjahr das Cyberattacke. Auf dieses hat sich das Unternehmen im Berichtsjahr bis dato umfassend durch Einführung der 2-Faktor-Authentifizierung, Penetrationstest, Mitarbeiterschulungen, Test-E-Mails u.v.m. vorbereitet. Das Risiko aus Datenschutzverletzungen ist ebenfalls in seiner Bewertung gestiegen. Beide Risiken stellen ein hohes Sicherheitsrisiko für das Unternehmen bei Nichteinhaltung dar. Das Risiko aus dem Rechtsstreit zum Absacken des Straßennetzes auf der Holzhalbinsel besteht in Bezug auf die Mieterschaft in den WIRO-Häusern für Fall einer kurzfristigen Unterbrechung der Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) vor Ort. Die Sanierung der Straßen und Versorgungsleitungen wird gegenwärtig von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock rechtlich untersucht.

1. Lagebericht

5. Chancen- und Prognosebericht

Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum auch unter den aktuellen Bedingungen mit stark steigenden Bau- und Energiepreisen sowie Handwerker-mangel, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Durch die Planung von Neubauprojekten und entsprechende Investitionen trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. Realisiert werden bereits die Neubauten in der Möllner Straße, Thierfelderstraße und Albin-Köbis-Straße. Insgesamt werden dem Rostocker Wohnungsmarkt durch die benannten Neubauprojekte rund 500 Wohnungen zur Neuvermietung zur Verfügung gestellt. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mieterinnen und Mietern 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 niedrigeres Niveau zurückfahren. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von Eigentumswohnungen entsprechend dem Beschluss 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 in Abhängigkeit der Baukosten- und Zinsentwicklung 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 2024 sind Ausgaben von 67 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen und Aufzugsanbauten geplant.

Für die Neubauvorhaben (u. a. Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße, Albin-Köbis-Straße, Werftdreieck, Ziolkowskistraße, Wachtlerstraße) sind für 2024 insgesamt 58 Mio. € budgetiert.

Für Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 4 Mio. € vorgesehen, überwiegend für die weitere 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. Aus diesen Ankäufen wird sich der Wohnungsbestand der WIRO um rund 260 Wohnungen erweitern, die dem Rostocker Wohnungsmarkt mittelfristig zugeführt 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.

1. Lagebericht

Im Kernbereich der WIRO – dem **Bestandsmanagement** – wurden im Berichtsjahr zwei wesentliche Projekte der Vorjahre fortgeführt. Das **Online-Kundenportal** mit entsprechender **Mieter-App** vereinfacht bestimmte Prozesse für WIRO-Mieterinnen und WIRO-Mieter. Sie haben die Möglichkeit, die Pflege der persönlichen Daten sowie den Abruf von Dokumenten und auch Schadensmeldungen selbstständig über das Online-Portal vorzunehmen. Um die Attraktivität für die Mieterinnen und Mieter 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 Mieterinnen und 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 erfolgte im Jahr 2023, sodass dieser Service für alle Mieterinnen und Mieter nutzbar ist.

Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre bleibt die **Digitale Hausakte**. Auf der Basis des ERP-Systems der WIRO sollen sämtliche objektbezogenen 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 Datengrundlage für die Verkehrssicherung im WIRO-Immobilienbestand bilden.

Im Jahr 2023 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.

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.

Im Jahr 2019 wurde die IT-Strategie der WIRO in eine **Digitalisierungsstrategie** mit entsprechender Planung und Umsetzung überführt. Aktuell arbeitet die WIRO an der Einführung und teilweisen Inbetriebnahme der Projekte aus dieser Digitalisierungsstrategie. Die Aufnahme des Prozesses zum digitalen Rechnungsdurchlauf wurde 2021 abgeschlossen. Nach einer Pilotphase im Vorjahr startete der digitale Rechnungsdurchlauf im Oktober 2022 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. Auf die im Wachstumschancengesetz verankerte verpflichtende Einführung von elektronischen Rechnungen ab

1. Lagebericht

voraussichtlich 2025 bereitet sich die WIRO gegenwärtig vor. Demnach sind Rechnungen in einem strukturierten elektronischen Format auszustellen, zu übermitteln und zu empfangen, damit eine elektronische Verarbeitung ermöglicht wird.

Die WIRO hat im Jahr 2020 in hohem Tempo ihr Bürobelegungskonzept wegen der Coronapandemie überarbeitet. Was bisher pandemiebedingt umgesetzt wurde, soll strategisch in ein zukunftsfähiges Raumkonzept umgewandelt werden, um Kapazitäten beim Arbeitgeber WIRO und den Beschäftigten zu bündeln und Ressourcen zu schonen.

Als nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stehen die Kundenbelange, Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange und das gesellschaftliche, soziale und kulturelle Engagement der WIRO insgesamt im Fokus der Gesellschaft. In allen genannten Belangen ist die WIRO bereits langfristig engagiert. Jährlich wird über diese Belange im »WIRO-Wohnfühlerbericht« und seit 2021 im »WIRO-Umweltbericht« umfassend informiert. Beispielhaft können für die WIRO die energetische Sanierung der Wohnungsbestände, Maßnahmen zur Eindämmung der Klimaerwärmung, nachhaltige Kreislaufwirtschaft bei der Beschaffung von Dienstleistungen und Materialien, sichere Beschäftigung, gute Arbeitsbedingungen und angemessene Entlohnung, der Arbeits- und Gesundheitsschutz aller Mitarbeiter, Chancengleichheit, Kompetenzentwicklung der Mitarbeiter, das WIRO-Leitbild mit seinen Unternehmenswerten, Compliance-Konzept, Korruptionspräventionsmaßnahmen usw. genannt werden. Infolge der von der Europäischen Union für große Unternehmen eingeführte Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht werden die genannten Leistungsindikatoren zukünftig systematisiert (EUTaxonomie) und wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der WIRO.

Die WIRO hat das Berichtsjahr genutzt, um ab 2025 die auf EU-Ebene fest verankerte und verpflichtende **Nachhaltigkeitsberichterstattung** weiter voranzutreiben. Ab dem Geschäftsjahr 2024 wird die WIRO den Berichterstattungsprozess im Unternehmen entwickeln und etablieren. Dazu richtete das Unternehmen zum Ende des Geschäftsjahres die Stelle eines Nachhaltigkeitsmanagers ein. Die CSR-Richtlinie und der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) spielen dabei eine wesentliche Rolle. In einem nächsten Schritt erfolgt die Wesentlichkeitsanalyse im WIRO-Konzern, um die Wirkung von Nachhaltigkeitsaspekten auf die wirtschaftliche Lage festzuhalten und die Auswirkungen des Unternehmens auf Nachhaltigkeitsaspekte zu verdeutlichen. 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.

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 »Wohnfühlergesellschaft«. Im Geschäftsjahr wurde das Unternehmensleitbild grundlegend überarbeitet und auf die neuen Herausforderungen auf allen unternehmerischen Beziehungsebenen angepasst, die Markenwerte wurden dabei beibehalten.

Im Vergleich zu 2023 liegt das für 2024 erwartete **Jahresergebnis** mit 23.097 T€ auf einem etwas niedrigeren Niveau. Die mittelfristige Planung geht für 2025 und für die Folgejahre von niedrigeren Jahresergebnissen aus, die im Bereich von 12 Mio. € zu erwarten sind. Die Planung trägt der unsicheren Entwicklung der Energiekrise und der Inflationsentwicklung Rechnung. Steigerungen beim Zinsniveau und bei den Personalkosten aufgrund von neuen Tarifabschlüssen haben ebenfalls Auswirkungen auf die mittelfristige Planung der Gesellschaft. Ferner sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Grundstücksverkäufe und nur wenige Veräußerungen von

1. Lagebericht

Eigentumswohnungen zu erwarten. Die für die Folgejahre geplanten regulären Mietanpassungen können die reduzierten Erlöspotenziale nicht ausgleichen. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2024 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.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2024 und die folgenden Jahre weiterhin ein **sicherer Geschäftsverlauf** allerdings mit geringeren Jahresergebnissen erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2024 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.

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, 23. Februar 2024

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Zimlich".

Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hübner".

Ingo Hübner
Operativer Geschäftsführer

2. Jahresabschluss

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31.12.2023

AKTIVSEITE	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		822.670,24		787.362,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.189.194.964,51		1.187.600.891,41	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.260.211,57		45.890.661,07	
3. Grundstücke ohne Bauten	22.733.364,06		22.664.151,31	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	59.309,00		83.033,00	
6. Technische Anlagen	6.105.712,00		5.044.338,00	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.610.464,29		1.997.027,00	
8. Anlagen im Bau	106.664.328,62		62.016.600,17	
9. Bauvorbereitungskosten	22.150.932,53		21.150.515,94	
		1.407.809.032,52		1.346.476.963,84
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44		2.514.679,44	
2. Beteiligungen	250.001,00		260.001,00	
		2.764.680,44		2.774.680,44
Anlagevermögen insgesamt		1.411.396.383,20		1.350.039.006,28
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	6.934.392,25		6.734.392,25	
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	20.312.233,94		22.209.285,84	
3. Unfertige Leistungen	62.889.012,44		55.681.298,95	
4. Andere Vorräte	503.331,40		436.833,43	
		90.638.970,03		85.061.810,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	158.745,30		217.221,30	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.140.356,58	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.234,89	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.206,98		35.999,97	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.422.302,44		11.043.062,96	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.836.040,65		5.482.874,32	
davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 557.24,79 (Vorjahr: € 874.174,09)				
davon aus Steuern: € 416.912,29 (Vorjahr: € 1.714.591,73)				
		16.546.295,37		18.921.750,02
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.015.239,24		7.595.695,36
Umlaufvermögen insgesamt		114.200.504,64		111.579.255,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.097.333,13		4.745.161,97
		1.530.694.220,97		1.466.363.424,10
Treuhandvermögen				
Treuhandkonten Fremdverwaltung		2.967.925,11		3.147.341,79
Treuhandkonten Mietkautionen		32.940.618,39		31.851.005,37
Garantien		599.882,67		873.191,45

2. Jahresabschluss

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31.12.2023

PASSIVSEITE	31.12.2023	
	€	€
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	206.637.359,46	193.135.802,20
	219.224.948,66	205.723.391,40
III. Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	24.837.522,61	29.301.557,26
Eigenkapital	404.062.471,27	395.024.948,66
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil	49.393.163,00	50.911.929,00
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.249.007,61	1.475.786,37
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.862.473,00	3.156.628,00
2. Steuerrückstellungen	872.521,91	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	9.763.529,94	5.290.899,02
	13.498.524,85	8.447.527,02
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	847.499.166,76	807.149.400,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.316.969,71	40.745.393,46
3. Erhaltene Anzahlungen	74.100.107,89	65.663.390,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	372.153,14	322.570,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.622.777,88	4.853.213,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.255.311,53	5.047.785,09
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.137.588,17	555.007,03
davon aus Steuern: € 394.662,19 (Vorjahr: € 401.212,51)		
	970.304.075,08	924.336.760,54
F. Rechnungsabgrenzungsposten	2.554.666,97	2.433.858,71
G. Passive latente Steuern	88.632.312,19	83.732.613,80
	1.530.694.220,97	1.466.363.424,10
Treuhandverbindlichkeit		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	2.967.925,11	3.147.341,79
Treuhandkonten Mietkautionen	32.940.618,39	31.851.005,37
Garantien	599.882,67	873.191,45

2. Jahresabschluss

**Gewinn- und Verlustrechnung
der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2023**

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	215.330.462,04	214.613.556,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.399.588,46	26.098.013,97
c) aus Betreuungstätigkeit	1.292.323,58	1.224.275,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.482.285,39	1.272.653,89
	236.504.659,47	243.208.499,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.510.661,59	3.969.824,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.172.348,41	928.744,17
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.594.057,83	7.415.331,41
	252.781.727,30	255.522.400,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	110.612.925,44	104.535.370,85
davon für Grundsteuer: € 4.047.123,24 (Vorjahr: € 3.724.519,22)		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.034.662,38	15.206.125,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	975.211,25	568.374,64
	120.622.799,07	120.309.870,93
Rohergebnis	132.158.928,23	135.212.529,16
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	29.800.940,60	28.658.529,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.807.265,87	6.404.637,73
davon für Altersversorgung: € 711.653,80 (Vorjahr: € 616.464,02)		
	36.608.206,47	35.063.167,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.057.372,24	31.471.398,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.492.452,14	12.547.369,28
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	2.375.185,57	2.111.869,85
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	313.224,09	416.287,42
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	578.516,22	285.347,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.169.561,21	14.685.310,41
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.598.958,57	14.107.053,37
davon für latente Steuern: € 4.899.698,39 (Vorjahr: € 5.219.963,24)		
14. Ergebnis nach Steuern	24.872.855,30	29.319.159,57
15. Sonstige Steuern	35.332,69	17.602,31
16. Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	24.837.522,61	29.301.557,26

**Anhang
der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
für das Geschäftsjahr 2023**

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.

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

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 immateriellen Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben. Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus der Anlage 1 zu ersehen.

3. Anhang

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.

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 1.172 T€ (Vorjahr: 929 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
				31.12.2023	2023	
		%	T€	T€	T€	
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	923*	
PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)	WIRO	100	100	600	-313*	
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.452*	
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	3.097	2.452	

* Jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

3. Anhang

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

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital	Jahresergebnis
	31.12.2023 (31.12.2022)	31.12.2023 (31.12.2022)	31.12.2023 (31.12.2022)	2023 (2022)
	%	T€	T€	T€
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A. (1.520)	k. A. (1.000)	k. A. (14)

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung der ENEX am 19. Juli 2023 wurde der Kommanditanteil der WIRO an der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock, per 8. Dezember 2023 an diese veräußert.

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 2023 waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorzunehmen.

Der Posten **unfertige Leistungen** i.H.v. 62.889 T€ enthält die mit den Mietern voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten des Jahres 2023, 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.

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

3. Anhang

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 rätierlich 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 1,78 % (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023, 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 (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 30 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 2,0 %.

Anspruchsberechtigt sind die Witwen zwei ehemaliger verstorbener Geschäftsführer, fünf leitende Angestellte (davon drei ehemalige) und ein ehemaliger Geschäftsführer einer WIRO-Tochtergesellschaft. Für eine leitende Angestellte wurde eine Rückstellung für den Anspruch aus einer Berufsunfähigkeitsrente gebildet.

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 **erhaltenen Anzahlungen** sind im Wesentlichen Vorauszahlungen aus Betriebskostenumlagen der WIRO-Mieter. Diese zum sind Nennbetrag angesetzt.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand in den 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 94.215 T€ (Vorjahr: 53.005 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 2.375 T€ (Vorjahr: 2.112 T€), das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 8.800 T€, das an die PIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 100 T€ sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Tochterunternehmen in Höhe von 147 T€.

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

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen Investitionskostenzuschüsse für die Tochtergesellschaft WIR in Höhe von 3.065 T€, abgegrenzte Finanzierungskosten aus dem Ratenkauf des Parkhauses „Altstadt“ in Höhe von 1.078 T€ und Ökologiezuschüsse für die Tochter WIR in Höhe von 709 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 1.519 T€ (Vorjahr: 1.517 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€
Prozessrisiken	2.670
nachlaufende Kosten Baugebiet Biestow	2.205
Instandhaltungsmaßnahmen	1.270
ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	925
ausstehende Rechnungen Bauvorhaben	654
Personalaufwendungen	670
nachlaufende Kosten Marinegelände Gehlsdorf	347
Altersteilzeit	66
Übrige	956
Summe	9.763

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

In dem Posten **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ist per 31. Dezember 2023 eine Ratenkaufvereinbarung über das Parkhaus „Altstadt“ in Höhe von 4.971 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 5.255 T€ (Vorjahr 5.048 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (2.958 T€) und die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (1.994 T€).

In den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind im Wesentlichen offene Verpflichtungen i.H.v. 1.800 T€ gegenüber Dritten enthalten und sonstige Einbehalte i.H.v. 636 T€.

Für die bereits 2023 erhaltenen Vorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2023 ein **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 2.555 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, der Sonderposten 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 ausschließlich im Inland erzielten **Umsatzerlöse** wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	2023	2022
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	215.330	214.614
Verkauf von Grundstücken	17.400	26.098
Betreuungstätigkeit	1.292	1.224
andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	2.482	1.273
	236.505	243.209

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 5.287 T€ (Vorjahr 3.960 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.519 T€ (Vorjahr: 1.517 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 526 T€ (Vorjahr: 727 T€), aus der Weiterberechnung von Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 356 T€ (Vorjahr: 339 T€) und die Zahlung eines Bindungsentgelts für die Kaufoption für Gewerbeflächen im Gewerbepark Nord in Höhe von 106 T€ (Vorjahr: 106 T€) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (6.753 T€), EDV-Kosten (2.981 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (1.143 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (215 T€).

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten unter anderem Zinsen für andere Forderungen in Höhe von 424 T€ (Vorjahr: 139 T€), für Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 417 T€ (Vorjahr: 115 T€) sowie Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 71 T€ (Vorjahr: 59 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten mögliche Zinsaufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 553 T€ (Vorjahr: 0 T€) und 39 T€ (Vorjahr: 98 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 35 T€ (Vorjahr: 94 T€).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 12.599 T€ (Vorjahr: 14.107 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 4.900 T€ (Vorjahr: 5.220 T€).

3. Anhang

D. Sonstige Angaben

Die Anzahl der **durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** betrug:

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	2023	2022
kaufmännische	324,0	323,3
technische	33,8	32,0
gewerbliche	221,0	222,5
gesamt	578,8	577,8

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 19 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2023 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 2023 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	Swap-Satz % p. a.	Ursprungs -Nominalbetrag T€	Nominalbetrag per 31.12.2023 T€	Marktwert per 31.12.2023 T€	Grundgeschäft
Nord LB	31.05.2013	15	3,190	32.143	20.618	-652	Nord LB (Darl.-Konto # 425 007 5630)
BARCLAYS	30.06.2023	10	2,214	25.000	24.750	410	Berlin Hyp (Darl.-Konto # 804 104 2014)

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. Es wird die Einfrierungsmethode nach § 254 HGB angewendet. Zu weiteren Angaben wird auf Anlage 5 verwiesen.

3. Anhang

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 27.120 T€ (Vorjahr: 23.478 T€).

Davon entfallen auf:

Fernwärme	14.543 T€
Breitbandkabelgebühren	3.660 T€
Messtechnik	1.447 T€
Strom	3.569 T€
Aufzüge	559 T€
Wärme/Warmwasser WIR	3.342 T€

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 12,9 Mio. € (Vorjahr: 73,2 Mio. €). Bei den vorgenannten zukünftigen Verpflichtungen handelt es sich um die sonstigen finanziellen Verpflichtungen i.S.d. § 285 Nr. 3 HGB.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2023 in Höhe von 96 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB, davon wurden bereits 52 T€ als Abschlag im Jahr 2023 gezahlt.

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). Technischer Geschäftsführer war Herr Christian Urban, Dipl.-Ingenieur, Kleinmachnow. Herr Urban hat das Unternehmen zum 31. Mai 2023 verlassen. Ab dem 1. März 2023 hat Wolfgang Medger, Dipl.-Ingenieur (FH) und Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Barth, Prokurist und Leiter des Bereiches Bestandsbewirtschaftung, die Aufgaben des operativen (ehemals technischen) Geschäftsführers interimistisch bis zum 31. Januar 2024 übernommen. Zum 1. Februar 2024 übernahm Herr Dipl.-Ing. Ingo Hübner, Berlin, die operative Geschäftsführung in der WIRO.

3. Anhang

Die **Vergütung der Geschäftsführung** für das Jahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

	Ralf Zimlich kaufmännischer Geschäftsführer	Christian Urban technischer Geschäftsführer (01.01. bis 31.05.2023)	Wolfgang Medger operativer Geschäftsführer (interimistisch, 01.03. bis 31.12.2023)
festе Vergütung	197,9 T€	66,7 T€	141,7 T€
variable/vereinbarte Vergütung	35,0 T€	12,5 T€	-
Sachbezüge und sonstige Bezüge	5,8 T€	2,9 T€	5,3 T€
Gesamt	238,7 T€	82,1 T€	147,0 T€

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2023 für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 65 T€, in eine Unterstützungskasse in Höhe von 4 T€ sowie Beiträgen für eine Direktversicherung in Höhe von 1 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2023 anteilig auf 21 T€ sowie die Beiträge für eine Direktversicherung auf 2 T€.

Im Januar 2024 wurde dem kaufmännischen Geschäftsführer ein variables Gehalt für das Geschäftsjahr 2023 gezahlt. Dafür wurde per 31. Dezember 2023 eine Rückstellung i.H.v. 35 T€ gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2023 für Herrn Ralf Zimlich auf 15 T€, für Herrn Christian Urban auf 6 T€ und für Herrn Wolfgang Medger auf 15 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 2.862 T€ (Vorjahr: 3.157 T€). Die Pensionszahlungen im Jahr 2023 beliefen sich auf 108 T€ (Vorjahr: 103 T€).

Bei der WIRO wurde eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) vorgenommen.

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Jahr 2023 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.

3. Anhang

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

Vorsitzender des Aufsichtsrates,

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2023: 3,6 T€

Bürgerschaftsvertreter;

Jurist, Referatsleiter Facility Management
des Finanzministeriums MV, Außenstelle Rostock

Nicole Horn

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates,
Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2023: 2,7 T€

Arbeitnehmervertreterin;

Mitarbeiterin Projektmanagement, Bereich Investitionen,
Finanzen und Grundstückswesen

Christian Albrecht

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2023: 1,9 T€

Bürgerschaftsvertreter;

Mitglied des Landtages MV

Dr. Sybille Bachmann

Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses,
Entgelt 2023: 2,2 T€

Bürgerschaftsvertreterin;

wissenschaftliche Mitarbeiterin, Institut für
Allgemeine Sozialpädagogik und Pädagogik, Universität Rostock

Matthias Ehlers

Mitglied im Prüfungs- und Bauausschuss,
Entgelt 2023: 2,1 T€

Arbeitnehmervertreter;

Wohnungsverwalter/Supporter Bereich Wohnungswirtschaft

Ellen Fiedelmeier

Vorsitzende des Bauausschusses,
Entgelt 2023: 2,1 T€

sachkundige Einwohnerin;

Assistenz der Geschäftsführung Rostocker
Fracht und Fischereihafen GmbH

Matthias Krack

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2023: 1,9 T€

Bürgerschaftsvertreter;

Geschäftsführer gwo GmbH

Andrea Krönert

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2023: 1,6 T€

Bürgerschaftsvertreterin;

Koordinatorin/Geschäftsführerin,
Eine-Welt-Landesnetzwerk Mecklenburg-Vorpommern e. V.

3. Anhang

Anne Mucha

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2023: 2,1 T€

Bürgerschaftsvertreterin;
Wahlkreismitarbeiterin, Bürgerbüro Frank Junge MdB

Nina Schönfeld

seit 04.03.2023 bis 31.10.2023

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss
Entgelt 2023: 1,2 T€

Arbeitnehmervertreterin;
Wohnungsverwalter/Bereich Wohnungswirtschaft

Jens Rosentreter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss
(stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss),
Entgelt 2022: 2,1 T€

Arbeitnehmervertreter;
Mitarbeiter Sozialberatung und
Forderungsmanagement

Sven Runge

Mitglied im Bauausschuss
(stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss),
Entgelt 2023: 1,9 T€

Arbeitnehmervertreter;
Bautechniker, Bereich Wohnungswirtschaft

Dr. Helmut Schmidt

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2023: 2,1 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Arzt und Unternehmer

Helmut Schulz

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2023: 2,0 T€

sachkundiger Einwohner;
Privatier

Dr. Felix Winter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2023: 1,8 T€

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

Marcel de Witt

bis 03.03.2023

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2023: 0,0 T€

Arbeitnehmervertreter;
Wohnungsverwalter/Bereich
Wohnungswirtschaft

Die Sitzungsgelder der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 29 T€ (Vorjahr: 17 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 24.838 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 16.388 T€ des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 8.450 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 23. Februar 2024

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Ingo Hübner
Operativer Geschäftsführer

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenpiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand per 31.12.2023 €	kumulierte Abschreibung 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen €	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.538.914,23	294.464,63	0,00	0,00	2.833.378,86	1.751.552,23	259.156,39	0,00	0,00	0,00	2.010.708,62	822.670,24	787.362,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	1.918.595.831,35	20.800.642,71	1.584.434,91	10.176.018,15	1.947.988.057,30	730.994.939,94	28.556.112,91	-757.960,06	0,00	0,00	758.793.092,79	1.189.194.964,51	1.187.600.891,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	77.134.834,64	14.059.210,05	0,00	0,00	91.194.044,69	31.244.173,57	1.689.659,55	0,00	0,00	0,00	32.933.833,12	58.260.211,57	45.890.661,07
Grundstücke ohne Bauten	23.635.340,55	78.188,75	0,00	0,00	23.713.529,30	971.189,24	8.976,00	0,00	0,00	0,00	980.165,24	22.733.364,06	22.664.151,31
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	0,00	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	510.065,58	23.724,00	0,00	0,00	0,00	533.789,58	59.309,00	83.033,00
Technische Anlagen	15.569.704,96	1.474.331,06	1.267,39	200.661,64	17.243.430,27	10.525.366,96	613.618,70	-1.267,39	0,00	0,00	11.137.718,27	6.105.712,00	5.044.338,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.316.145,49	1.456.219,30	1.106.512,87	63.646,68	6.729.498,60	4.319.118,49	906.124,69	-1.106.208,87	0,00	0,00	4.119.034,31	2.610.464,29	1.997.027,00
Anlagen im Bau	62.708.212,64	55.345.725,84	257.670,92	-10.440.326,47	107.355.941,09	691.612,47	0,00	0,00	0,00	0,00	691.612,47	106.664.328,62	62.016.600,17
Bauvorbereitungskosten	21.150.611,50	1.000.416,59	0,00	0,00	22.151.028,09	95,56	0,00	0,00	0,00	0,00	95,56	22.150.932,53	21.150.515,94
	2.125.733.525,65	94.214.734,30	2.949.886,09	0,00	2.216.998.373,86	779.256.561,81	31.798.215,85	-1.865.436,32	0,00	0,00	809.189.341,34	1.407.809.032,52	1.346.476.963,84
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	0,00	8.870,81	2.514.679,44	2.514.679,44
Beteiligungen	260.001,00	0,00	10.000,00	0,00	250.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.001,00	260.001,00
	2.783.551,25	0,00	10.000,00	0,00	2.773.551,25	8.870,81	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870,81	2.764.680,44	2.774.680,44
	2.131.055.991,13	94.509.198,93	2.959.886,09	0,00	2.222.605.303,97	781.016.984,85	32.057.372,24	-1.865.436,32	0,00	0,00	811.208.920,77	1.411.396.383,20	1.350.039.006,28

4. Anlagen zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit

Anlage 2 zum Anhang

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2023	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2022	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	158.745,30	0,00	217.221,30	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	2.140.356,58	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	2.234,89	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.206,98	0,00	35.999,97	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.422.302,44	0,00	11.043.062,96	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	4.836.040,65	2.343.094,24	5.482.874,32	1.917.451,73
Gesamtbetrag	16.546.295,37	2.343.094,24	18.921.750,02	1.917.451,73

4. Anlagen zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2023

Anlage 3 zum Anhang

	Gezeichnetes Kapital €	Gesellschafts- vertragliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Bilanzgewinn €	Summe Eigenkapital €
Stand 01.01.2023	160.000.000,00	12.587.589,20	193.135.802,20	29.301.557,26	395.024.948,66
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	13.501.557,26	-13.501.557,26	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-15.800.000,00	-15.800.000,00
Bilanzgewinn 2023^{*)}	0,00	0,00	0,00	24.837.522,61	24.837.522,61
Stand 31.12.2023	160.000.000,00	12.587.589,20	206.637.359,46	24.837.522,61	404.062.471,27

^{*)} Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperren Betrages (30.406 €) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

4. Anlagen zum Anhang

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten per 31.12.2023

Anlage 4 zum Anhang

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten zwischen		
		bis zu 1 Jahr €	1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	847.499.166,76 (807.149.400,56)	57.393.581,42 (44.193.390,29)	118.037.828,65 (130.016.263,75)	672.067.756,69 (632.939.746,52)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²⁾	39.316.969,71 (40.745.393,46)	1.458.335,00 (1.428.423,75)	6.148.701,40 (6.020.874,88)	31.709.933,31 (33.296.094,83)
Erhaltene Anzahlungen	74.100.107,89 (65.663.390,55)	74.100.107,89 (65.663.390,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	372.153,14 (322.570,13)	372.153,14 (322.570,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.622.777,88 (4.853.213,72)	2.622.777,88 (4.853.213,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.255.311,53 (5.047.785,09)	5.255.311,53 (5.047.785,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.137.588,17 (555.007,03)	1.137.588,17 (555.007,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	970.304.075,08 (924.336.760,54)	142.339.855,03 (122.063.780,56)	124.186.530,05 (136.037.138,63)	703.777.690,00 (666.235.841,35)

1) Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 847.499.166,76 € waren 793.913.019,89 € zum 31.12.2023 dinglich besichert.

2) Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 39.316.969,71 € sind 39.316.969,71 € 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 (Swap-Nr.Ind06b21fc2 / 29677294B) (DarL-Konto # 425 007 5630)											
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	20,6	Zinsswap	20,6	Zinsänderungsrisiko	31.05.2013 – 29.12.2028	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig
BARCLAYS Bank Ireland PLC (Swap-Nr. 4200666) (DarL-Konto # 804 104 2014)											
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	24,8	Zinsswap	24,8	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 2023 Anlage 6 zum Anhang (Seite 1)

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2023				
	HB 31.12.2023 €	Überleitungswert €	StB 31.12.2023 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	822.670,24	11.351,94	834.022,18	11.351,94	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.189.194.964,51	-286.765.116,26	902.429.848,25	0,00	286.765.116,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.260.211,57	3.319.047,00	61.579.258,57	3.319.047,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	59.309,00	83.034,00	142.343,00	83.034,00	0,00
Technische Anlagen	6.105.712,00	-407.834,00	5.697.878,00	0,00	407.834,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.610.464,29	2.809,00	2.613.273,29	2.809,00	0,00
Anlagen im Bau	106.664.328,62	10.062,77	106.674.391,39	10.062,77	0,00
Bauvorbereitungskosten	22.150.932,53	7.075,04	22.158.007,57	7.075,04	0,00
			1.124.058.110,07	3.433.379,75	287.172.950,26
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	250.001,00	58.325,81	308.326,81	58.325,81	0,00
				1.165.845,50	0,00
					282.573.725,01
Umlaufvermögen					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	20.312.233,94	108.483,81	20.420.717,75	108.483,81	0,00
				108.483,81	0,00
					-108.483,81
Summe Überleitungswerte Aktiva		-279.541.051,65		4.707.709,06	287.172.950,26
Passiva					
Sonderposten Fördergebietsgesetz	49.393.163,00	-1.451.023,00	47.942.140,00	-1.451.023,00	
Sonderposten Zuschüsse	2.249.007,61	-2.031,98	2.246.975,63	-2.031,98	0,00
Rückstellungen					
Pensionen	2.862.473,00	-1.387.174,00	1.475.299,00	-1.387.174,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	9.763.529,94	-195.672,35	9.567.857,59	-195.672,35	0,00
Summe Überleitungswerte Passiva		-3.035.901,33		-3.035.901,33	0,00

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2023

Anlage 6 zum Anhang (Seite 2)

		Latenzen	KSt	GewSt	
			15,825%	16,275%	
		€	€	€	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	287.172.950,26	45.445.119,38	46.737.397,65	
	aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
		287.172.950,26	45.445.119,38	46.737.397,65	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	4.707.709,06	744.994,96	576.438,29	
	aus Passiva	3.035.901,33	480.431,39	494.092,94	
		7.743.610,39	1.225.426,34	1.070.531,24	
		279.429.339,87	44.219.693,03	45.666.866,42	
Passivüberhang					
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen			-1.254.247,26	0,00	
			42.965.445,77	45.666.866,42	
			KSt	GewSt	Summe
			€	€	€
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2023)			42.965.445,77	45.666.866,42	88.632.312,19
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2022)			38.835.746,62	44.896.867,18	83.732.613,80
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)			4.129.699,15	769.999,24	4.899.698,39

5. Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023

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 2023 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Sitzungen des Aufsichtsrates, drei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen, zwei Sitzungen des Bauausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses. Zudem wurden zwei Gesellschafterversammlungen und vier Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst und entsprechende Niederschriften 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 Neubauvorhaben Möllner Straße, Thierfelderstraße 1. und 2. BA, Reutershäger Weg 2, 2a, 2b, Vorschau 4. BA, „Wohngebiet Kiefernweg“, Biestow
- Informationen zu den Bauvorhaben Sanierung Parkhaus City, Universitätsplatz 7/8 und Lortzingstraße 6-8
- Vorstellung der Projekte 2023 der WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH
- Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter Projekte

Wesentliche Themen der Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses waren:

- Bericht der Geschäftsführung der WIRO zum Jahresabschluss 2022 und zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sowie des Konzerns
- Finanzreport 2023/I und 2023/II
- Gewährung eines Darlehens an die WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH
- Bericht über das Engagement der WIRO in Form von Sponsoring und Spenden
- Korruptionsprävention in der WIRO
- Informationen 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:

- Abberufung des technischen Geschäftsführers der WIRO, Herrn Christian Urban, zum 28.02.2023
- Bestellung von Herrn Wolfgang Medger als weiteren Geschäftsführer der WIRO ab 01.03.2023
- Bestellung von Herrn Ingo Hübner als operativen Geschäftsführer der WIRO und Abschluss eines Geschäftsführeranstellungsvertrages
- Abgabe einer Entsprechenserklärung über die Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Geschäftsjahr 2022
- Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO zur Abberufung und Entlastung des Geschäftsführers der WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, zur Bestellung einer neuen Geschäftsführerin für die WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH und zum Abschluss eines Geschäftsführeranstellungsvertrages zum 01.04.2023 in der WIR
- Neuordnung der Geschäftsführungsbereiche der WIRO
- Vorstellung des Abschlussberichtes zum Prüfauftrag WIRO Reorganisation/Anpassung der Unternehmensstruktur und Geschäftsführungsbereiche von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
- Altersversorgung für Herrn Martin Baier, Mitarbeiter der WIRO in Personalunion als Prokurist der PIR Pflege in Rostock GmbH
- Beendigung der Gesellschafterstellung der WIRO als Kommanditistin der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (hiernach ENEX GmbH & Co. KG)
- Bestätigung der einzugehenden vertraglichen Verpflichtungen beim Finanzierungsgeschäft der EIB
- Objekt „Kleine Komödie“, Warnemünde – Rückübertragung an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Sensibilisierung zu IT-Maßnahmen bei Hackerangriffen und eventuellen Lösegeldforderungen
- Ankauf Parkhaus Molenfeuer, Warnemünde
- Ankauf Grundstücksfläche in Biestow Ausbau, 18059 Rostock
- Ankauf Ratzeburger Straße (Neubau von zwei MFH mit Parkebene)
- Ankauf Warnowufer 24, 24a, 24b, 18057 Rostock (schlüsselfertiger Neubau mit Tiefgarage)
- Ankaufsprüfung von Bestandsimmobilien und schlüsselfertigen Neubauten
- Verkauf einer Grundstücksfläche im Gewerbepark Brinckmansdorf-Nord an die Viessmann Real Estate GmbH & Co. KG
- Ankaufsreservierung vom FC Hansa für Nachwuchscenter im Tannenweg, 18059 Rostock
- Flächentausch Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Albin-Köbis-Straße 9-11/John-Brinkmann-Straße 10
- Gewährung eines Gesellschaftsdarlehens an die WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH

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.

5. Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2023 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 31.12.2023 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC GmbH) geprüft und mit Datum vom 13.03.2024 bzw. 14.03.2024 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch die PwC GmbH erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2023 zudem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:

- Mietenkalkulation

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 2023 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2023 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 2023. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2023 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 24.837.522,61 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 16.388.476,39 € brutto,
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 8.449.046,22 €.

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 2023 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, 25.04.2024

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

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.

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- 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 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 13. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Burschel ppa. Andrew de Souza
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

