



Geschäftsbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Lagebericht	5
2. Jahresabschluss	44
3. Anhang	47
4. Anlagen zum Anhang	61
5. Bericht des Aufsichtsrates	68
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	71

Foto: DOMUImages, Alexander Rudolph



Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland befindet sich in einer Phase tiefgreifender Veränderungen. Politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen setzen viele Menschen unter Druck – auch die Wohnungswirtschaft. Inmitten dieser Herausforderungen legt die WIRO ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2024 vor.

Die vergangenen Monate haben gezeigt, wie dynamisch sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verändern. Auf Bundes- und Landesebene werden viele Weichen neu gestellt. Städte und Gemeinden sehen sich mit einer angespannten Haushaltslage konfrontiert. Die Auswirkungen sind inzwischen auch in Rostock spürbar.

Umso wichtiger ist es, dass die WIRO als kommunales Wohnungsunternehmen weiterhin für Verlässlichkeit, Stabilität und soziale Verantwortung steht. Trotz herausfordernder Bedingungen konnten wir ein solides Jahresergebnis erzielen. Unsere Mitarbeiterzahl blieb stabil. Durch die Fertigstellung mehrerer Bauprojekte ist unser Wohnungsbestand zum Jahreswechsel auf 35.179 Mietwohnungen angewachsen – ein wichtiger Schritt für bezahlbaren Wohnraum.

Doch diese Erfolge dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wohnungsbau unter enormem Druck steht: Steigende Baukosten, höhere Zinsen und eine staatliche Förderung, die zunehmend an Grenzen stößt, erschweren Neubau und Sanierung. Gleichzeitig stellt die Energiewende soziale Vermieter wie die WIRO vor große Aufgaben – unser Ziel bleibt, Mieten bezahlbar zu halten und gleichzeitig auf dem Klimapfad voranzugehen.

Die Bevölkerungszahl in Rostock ist im vergangenen Jahr um etwa 300 Personen gewachsen, während die Zahl der Wohnungen um mehr als 600 gestiegen ist. Dennoch ist der Leerstand erneut gesunken. Veränderungen in den Haushaltsgrößen, berufliche Mobilität und Zweitwohnsitze sowie die Unterbringung Geflüchteter spielen eine zunehmende Rolle auf dem Wohnungsmarkt.

Unser Fokus bleibt klar: nachhaltige Investitionen, soziale Verantwortung und eine stabile wirtschaftliche Basis. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, die Modernisierung unseres Bestandes und die Entwicklung neuer Projekte sind und bleiben unsere Kernaufgaben.

Das Engagement und die großartige Arbeit jedes einzelnen Mitglieds im WIRO-Team machen all das möglich, was wir gemeinsam erreichen. Ihr Einsatz, ihre Kreativität und ihre Tatkraft sind das Fundament unseres Erfolgs – und verdienen höchste Anerkennung. Natürlich können wir die großen Herausforderungen dieser Zeit nur gemeinsam bewältigen – mit unseren Mieterinnen und Mietern, politischen Entscheidungsträgern sowie unseren Partnern in Wirtschaft und Verwaltung. Vielen Dank für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit!

Mit dem Blick nach vorn sind wir davon überzeugt, dass wir den richtigen Kurs eingeschlagen haben. Die WIRO bleibt eine verlässliche Konstante für Rostock – mit Engagement, Stabilität und Weitsicht. Gemeinsam gestalten wir das Rostock von morgen.

Rostock, 24. Februar 2025

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read "Zimlich".

Ralf Zimlich
Vorsitzender der Geschäftsführung

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read "Hübner".

Ingo Hübner
Operativer Geschäftsführer

Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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 7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum 31. Dezember 2024. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

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 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum 31. Dezember 2024.

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 2024 insgesamt 47 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 2024 waren bei der WIR 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Mit der WIRO besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung¹

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch im Jahr 2024 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Berichtsjahr um 0,2 % erneut geschrumpft (Vorjahr: -0,3 %). Konjunkturelle und strukturelle Belastungen stehen einer besseren Entwicklung weiterhin entgegen. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und lag bei durchschnittlich 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %), seit September 2024 steigt die monatliche Inflationsrate wieder an. Die Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche planen laut ifo-Institut für Wirtschaftsforschung vermehrt Preisanhebungen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trägt mit 10 % einen wesentlichen Teil zur gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung bei. In diesem Sektor sind rund 504.000 Menschen beschäftigt.

Die realen Einkommenszuwächse der privaten Haushalte beliefen sich auf +4,5 %, die durchschnittlichen Bruttolöhne stiegen um 5,3 % an. Dennoch lieferte der private Konsum preisbereinigt trotz der im Jahr 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation nur einen schwachen Leistungsbeitrag zur deutschen Wirtschaft. Die erforderlichen Mehrausgaben von Privathaushalten für Mobilität, Gesundheit, Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe drosseln parallel die Ausgaben für privaten Konsum, Gastronomie, Beherbergung. Entgegen den realen Einkommenszuwächsen zeigt der Arbeitsmarkt eine grundlegend andere Tendenz. Die Arbeitslosenquote stieg auch im Jahr 2024 im Bundesdurchschnitt um 0,3 Prozentpunkte auf 6 % an (2023: 5,7 %; 2022: 5,3 %). Das entspricht im Jahresdurchschnitt 2,78 Millionen Arbeitslosen. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt hier zunehmend ihre Spuren. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher steigt seit dem Jahr 2017 erstmals wieder an.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt. Insbesondere produzierten die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und der Beendigung der Förderung und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa weniger. Die internationale Konkurrenz in diesen Wirtschaftszweigen, vor allem aus China, tut ihr übriges.

Der Wirtschaftssektor Wohnungsbau kommt nicht in Schwung, die sich zunehmend vertuernden Bauleistungen im Bestand und für Wohnungsneubau lassen die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum ins Stocken geraten. Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 %). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein Minus von 3,2 %. Dabei sind die laut Klimagesetzgebung geforderten energetischen Sanierungen unabhängig von ihrer Sinnhaftigkeit ein wesentlicher Grund für den Anstieg der Baupreise. Diese sind dennoch nicht vermeidbar in Anbetracht der Energiepreisentwicklung für fossile Energieträger. Das Bauvolumen liegt weiterhin deutlich unter dem Spitzenwert des Jahres 2020 und lässt sich unter den aktuellen Rahmenbedingungen (lange Baugenehmigungsphasen, steigende Energie- und Materialpreise) nur schwer wieder erreichen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank im Vorjahr leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Die latent unsichere Förderpolitik und die fehlende Planungssicherheit auf

¹ Vgl. vnw Textbaustein vom 17.01.2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024; Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; URL: <https://vnw-wowiconnect.de/pages/1042e677-455c-47bb-82ef-7a20861bb8b7/apps/blog/news-blog/view/5bff6794-2634-485f-ab63-f36a4eb5b546>

der Finanzierungsseite lassen die Investitionen in den Wohnungsbau stark zurückgehen bei weiterhin hohem Wohnraumbedarf, der zudem das Prädikat bezahlbar verdienen muss. Die Entwicklung bleibt schwierig.

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

Die vom neuen US-Präsidenten Trump eingeleitete Wende in der amerikanischen Handels- und Außenpolitik stellt Europa und das exportstarke Deutschland zudem vor neue, noch nicht abschließend einschätzbare Herausforderungen. Die angekündigte Handelspolitik von US-Präsident Trump führt laut dem ifo-Institut bereits zu pessimistischen Erwartungen und ersten negativen Effekten in der Stahlindustrie durch die Einführung von hohen Zöllen. Ein Rückgang des Imports in die USA wird auch Deutschland treffen.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird trotz Zuwanderung vor allem im Osten Deutschlands abnehmen, gegebenenfalls mit Folgen für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Privathaushalte die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2022 (Zensus 2022) stieg deren Zahl um gut 7,5 % auf knapp 40,2 Millionen, davon wiederum sind 43,4 % Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland lag 2023 bei 2,03 Personen. Die Anzahl der Haushalte und folglich der Bedarf nach mehr Wohnraum steigen weiter an.

Turbulente und herausfordernde Zeiten stehen der Welt und der deutschen Wirtschaft bevor. Die Politik muss zusammenarbeiten, um Lösungen für die großen wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen unserer Zeit zu entwickeln. Gleichzeitig muss auch die EU geschlossen als attraktiver Wirtschaftsraum und starker Verhandlungspartner auftreten.²

Trotz der schwierigen Ausgangslage erwartet die Bundesregierung im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage und einen schwachen Zuwachs des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 0,3 %. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind laut Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck klar: gezielte Impulse zur Stärkung der Investitionstätigkeit, Hebung des Fachkräfte- und Arbeitskräftepotenzials, konsequenter Abbau der Bürokratie sowie ein geschlossenes Agieren Europas bei den aktuellen geoökonomischen Herausforderungen.³

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.

² Vgl. „Auswirkungen der US-Wahl auf die deutsche Wirtschaft“, 20.01.2025;

URL: <https://www.ihk.de/koeln/hauptnavigation/international/laender-und-maerkte/auswirkungen-der-us-wahl-auf-die-deutsche-wirtschaft-6301306>

³ Vgl. Pressemitteilung Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vom 29.01.2025,

„Jahreswirtschaftsbericht 2025“; URL: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2025/20250129-jahreswirtschaftsbericht-2025.html#:~:text=Die%20Bundesregierung%20erwartet%20f%C3%BCr%20das,auch%20von%20den%20Investitionen%20ausgehen.>

Klimawandel, digitale Transformation und demografische Verschiebungen stellen Wohnungsunternehmen und demnach auch die WIRO vor große und komplexe Herausforderungen. Zur erfolgreichen Bewältigung dieser genannten Herausforderungen passt die WIRO ihre unternehmerischen Leitlinien, Strukturen und Prozesse laufend an.

Die WIRO agiert 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 trotz komplexer werdender Handlungsfelder und wirtschaftlichen Ausnahmesituationen auf einem stabilen Fundament steht und zuverlässig einen hohen wirtschaftlichen Beitrag an die Gesellschafterin leistet.

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 2024 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2024 weiterhin relativ stabil. Gleichwohl ist im Jahr 2024 ein Anstieg der Miete pro Quadratmeter aufgrund der Fertigstellung von 370 Neubauwohnungen und demzufolge auch ein Anstieg der Sollmieten insgesamt zu verzeichnen.

So wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 39.885 Wohnungen (Vorjahr: 39.118 Wohnungen) verwaltet, davon 35.179 eigene Wohnungen (Vorjahr: 34.819). Der Leerstand vermietbarer Wohnungen der WIRO lag zum 31. Dezember 2024 bei lediglich 0,85 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag per 31. Dezember 2024 bei 6,54 €/m² (Vorjahr: 6,39 €/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 24,83 €/m² im Jahr 2024 (Vorjahr: 24,79 €/m²) geführt haben.

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

	2023	Plan II 2024	2024	Prognose 2025
EBIT	53.028 T€	52.959 T€	54.188 T€	49.226 T€
EBITDA	85.085 T€	87.820 T€	89.924 T€	84.405 T€
EK-Quote*	28,66 %	28,10 %	28,22 %	27,56 %
Gesamtkapital-Rentabilität**	3,50 %	3,38 %	3,49 %	3,08 %
EK-Rentabilität*, **	8,53 %	8,15 %	8,15 %	6,40 %
Cashflow nach DVFA/SG	53.028 T€	56.299 T€	57.021 T€	51.801 T€

* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

** Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.

Die prognostizierten finanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2025 stellen sich schlechter dar als in den Vorjahren. Dies ist durch den sinkenden Jahresüberschuss in Höhe von 18.722 T€ (Vorjahr: 24.134 T€) begründet. Der geplante Jahresüberschuss ist insbesondere durch steigende Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen geprägt.

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.

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 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**:

	2024 (Anzahl)	2023 (Anzahl)
Eigene Bestände		
Wohnungen	35.179	34.819
gewerbliche Einheiten	570	565
Garagen/Stellplätze	10.311	10.024
Fremde Bestände		
verwaltete Wohnungen	273	300
gewerbliche Einheiten	102	99
Garagen/Stellplätze	582	575

Daneben erbringt die WIRO für 4.415 (davon 369 eigene) Wohnungen, 70 Gewerbeeinheiten und 543 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 760 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 angemessen 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.

Mietenentwicklung bei der WIRO (Fünf-Jahresrückblick, monatliche Betrachtung per 31.12. des jeweiligen Jahres):

	2024	2023	2022	2021	2020
Miete €/m ² (netto kalt)	6,54	6,39	6,30	6,22	6,18
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,79	1,65	1,63	1,56	1,48
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,77	0,71	0,86	0,80	0,83
Miete €/m ² (warm)	9,10	8,75	8,79	8,58	8,49

* 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.

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 Wohnungsmieterinnen und -mieter wird als grundsätzlich positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit qualifizierter Vermietung und Mieterberatung sowie ausgebildeten Sozialberaterinnen und Sozialberatern 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 empfängerorientierte Bearbeitung vom Team Sozialberatung und Forderungsmanagement zu keinem Anstieg der Mietforderungen.

Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,48 % (Vorjahr: 0,50 %) bezogen auf die Sollmieten.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der **vermietungsbedingte Leerstand** je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

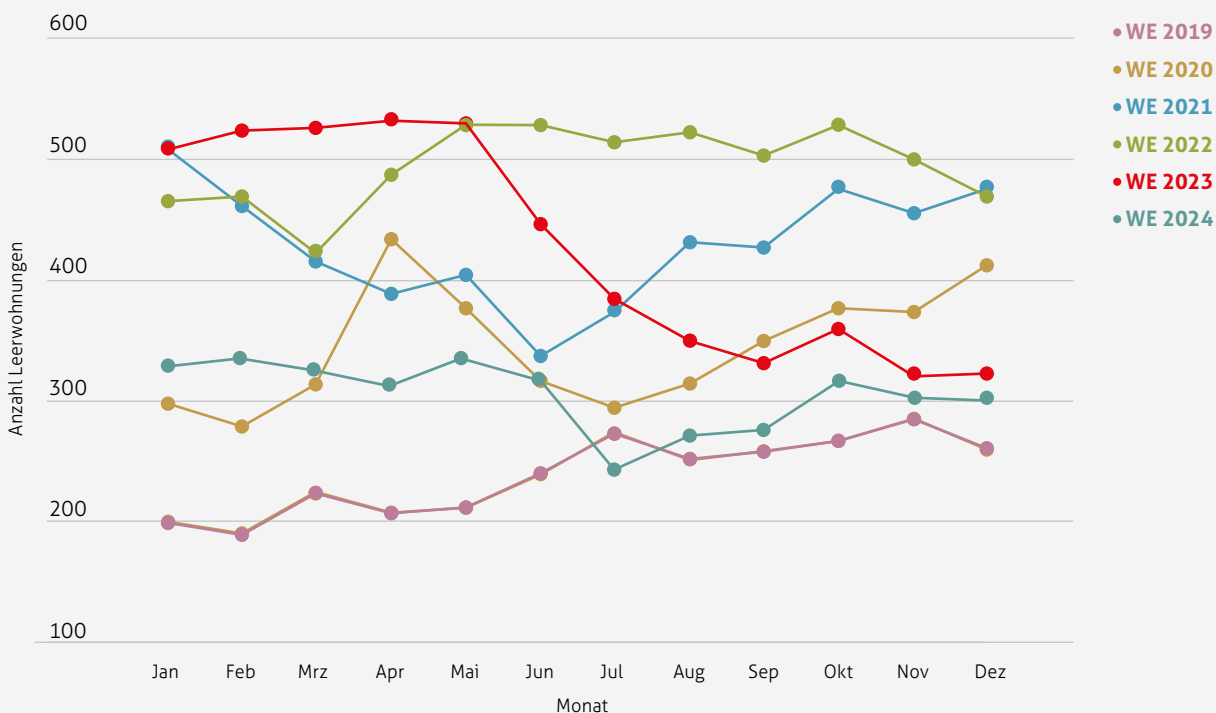
Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand 2024		Leerstand 2023
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	absolut	in %	in %
Biestow	1.294	124	9,6	0	0,00	0,80
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe/Kassebohm	4.421	109	2,5	2	1,83	0,00
Dierkow	8.256	1.792	21,7	9	0,50	0,39
Evershagen	9.828	4.915	50,0	27	0,55	0,80
Gehlsdorf	2.425	15	0,6	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.885	2.536	32,2	18	0,71	0,87
Hansaviertel	6.176	1.286	20,8	30	2,33	2,12
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.304	1.551	12,6	24	1,55	1,36
Lichtenhagen	8.112	2.009	24,8	13	0,65	0,92
Lütten Klein	11.288	5.904	52,3	55	0,93	1,05
Markgrafenheide	1.207	148	12,3	0	0,00	0,00
Reutershagen/ Komponistenviertel	10.762	3.783	35,2	78	2,06	2,09
Schmarl	5.114	1.844	36,1	9	0,48	0,70
Stadtmitte	12.112	2.773	22,9	11	0,40	0,51
Südstadt	9.310	2.558	27,5	9	0,35	0,27
Toitenwinkel	9.399	2.524	26,9	11	0,44	0,36
Warnemünde/ Diedrichshagen	5.367	1.308	24,4	4	0,31	0,53
Gesamt	125.260	35.179	28,1	300	0,85	0,93

* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2024« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Leerstand im Bestand der WIRO ist im Stadtgebiet unterschiedlich ausgeprägt. In einzelnen Stadtteilen wird der Leerstand bewusst herbeigeführt und akzeptiert, um die betreffenden Wohnanlagen anschließend umfangreich modernisieren zu können (z. B. in Warnemünde und Markgrafenheide). Rund 0,54 %-Punkte der zum 31. Dezember 2024 leerstehenden Wohnungen wurden aufgrund von Grundsanierung und Verkauf bewusst nicht vermietet. Der Anteil dieser Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

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 2024 erneut gesenkt werden.

Leerstandsentwicklung im gesamten Wohnungsbestand der WIRO



Der Leerstand ist im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr insgesamt gesunken und betrug per 31. Dezember 2024 bei den vermietbaren Wohnungen 0,85 % (Vorjahr: 0,93 %).

Der Grad der Anschlussvermietungen (Verhältnis von neuen Mietverhältnissen zu Kündigungen) lag im Jahr 2024 bei 103,3 % (Vorjahr: 109,1 %). Im Geschäftsjahr schloss die WIRO mehr Neuvermietungen ab, als Kündigungen eingingen.

Die Fluktuation von 8,52 % (Vorjahr: 8,87 %) 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 durch die Ämter bestätigt. Der Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung wird im Jahr 2025 sein.

Mittelmole

Der Planungsprozess für die Entwicklung der Mittelmole ist seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorerst nicht im Fokus. Die WIRO optimiert daher über ihre Tochtergesellschaft PGR am Standort die Parkraumbewirtschaftung.

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. August 2023 Eigentümerin der Grundstücksfläche. Im November 2024 wurden die Bauanträge für die Erschließung und das Servicegebäude für den Wohnmobilstellplatz beim Bauamt eingereicht. Der Baubeginn ist für die Jahresmitte 2025 geplant.

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 des ehemaligen Gewerbeobjektes erfolgte im November 2023 und wurde zum Juli 2024 abgeschlossen. Die Baugenehmigung für den Neubau liegt seit dem 10. Juni 2024 vor. Der Baubeginn ist für das II. Quartal 2025 angestrebt.

Ziolkowskistraße

In der Ziolkowskistraße in der Rostocker Südstadt soll über serielles modulares Bauen ein Solitärgebäude mit ca. 33 Wohnungen entstehen. Der Baubeginn ist für Ende 2025 avisiert.

Thierfelderstraße 2. Bauabschnitt

Nachdem der geplante Neubau aufgrund hoher Baukosten sowie gestiegenen Zinsen zurückgestellt wurde, soll die Realisierung nun ebenfalls über serielles modulares Bauen erfolgen. Die Planungen beginnen im Jahr 2025.

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 ab November 2023. Der Besitzübergang an die WIRO soll spätestens im II. Quartal 2025 erfolgen.

Das schlüsselfertige Projekt zur **Warnowallee 23a** 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 wurde zum August 2024 fertiggestellt. Die Fenster sind in allen Geschossen installiert und der Innenausbau schreitet kontinuierlich voran. Der Besitzübergang an die WIRO soll im III. Quartal 2025 erfolgen.

Das Neubauprojekt am **Warnowufer 24/24a** in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt wurde im Rohbauzustand im Januar 2024 schlüsselfertig angekauft. Insgesamt entstehen 28 hochwertige Mietwohnungen und 21 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage. Die Baufertigstellung war für September 2024 vorgesehen. Aufgrund von Bauverzögerungen wird aktuell aufseiten des Bauherrn von einer Baufertigstellung im Sommer 2025 ausgegangen. Die Besitzübergabe soll anschließend an die WIRO im vollvermieteten Zustand erfolgen.

Weiterhin wurde im Jahr 2024 das Neubauprojekt **Kehrwieder 5c/Warnowufer 40** in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt angekauft. Nach Fertigstellung im Jahr 2027 werden insgesamt 65 Wohnungen und 63 Stellplätze vollvermietet übergeben.

Der Kaufvertrag für das schlüsselfertige Bauvorhaben in der **Ratzeburger Straße 7** in Lichtenhagen wurde am 20.03.2024 beurkundet. Der Bebauung liegen 2 Wohnhäuser mit einem gemeinsamen Basisgeschoss und weiteren 5 bzw. 4 Wohneinheiten zugrunde. Dem Basisgeschoss sind ca. 35 Pkw-Stellplätze, Technik- und Gemeinschaftsräume sowie vier Gewerbeeinheiten vorbehalten. Im Gebäude 1 entstehen 30 öffentlich geförderte Wohnungen und im 2. Gebäude 32 freifinanzierte Wohnungen, welches über einen KfW-Kredit für klimafreundliche Neubauten gefördert wird. Der Bauantrag wurde im Juni 2024 eingereicht. Der Baubeginn ist im 1. Halbjahr 2025 vorgesehen. Die Bauzeit wird auf 2 Jahre geschätzt.

Weitere schlüsselfertige Ankaufprojekte wie das **Warnowufer 38** in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt mit ca. 28 Wohneinheiten sowie die **Wohnanlage Hundsburgallee** in Schmarl mit 4 Wohnhäusern und 122 Wohneinheiten befinden sich in Prüfung. Die Kaufverträge werden voraussichtlich im 1. Quartal 2025 zur Beurkundung gelangen.

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.

Zur weiteren Entwicklung und Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios prüft die WIRO regelmäßig und zielgerichtet freie Immobilien am Markt und entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen auch im Jahr 2024 zum wirtschaftlichen Erfolg bei. Insgesamt veräußerte die WIRO im Geschäftsjahr 1 Gewerbegrundstück, 16 Eigentumswohnungen und 50 hochbaureife Grundstücke im **Kiefernweg** im Stadtteil Biestow.

Mit dem Ankauf einer Arrondierungsfläche von 1 Hektar 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**.

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 2024 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 sowie der Verbesserung der Sichtbarkeit von Erschließungswegen und Orientierung mittels Farb- und Beleuchtungsoptimierung. 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 »Quartiers 11« in 42 Wohnungen sowie im »Quartier 12« in 20 Wohnungen und im „Quartier 19“ in 63 Wohnungen dezentrale Heizanlagen in Zentralheizungsanlagen umgerüstet. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 125 Einzelheizungsanlagen im Bestand der WIRO saniert und in 6 neue Zentralheizungsanlagen zusammengelegt, davon nutzen 2 den Eisspeicher. Darüber hinaus hat die WIR in 6 Neubauten der WIRO 6 Heizungsanlagen (Sole-Wasser-Wärmepumpen) montiert. Eine bestehende zentrale Heizungsanlage wurde erneuert.

Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2025 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 kombiniert, ergänzt durch den möglichen Einsatz von nachhaltiger, effizienter und zugleich auch wirtschaftlicher Bauprodukte als Grundlage der weiteren Planung.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 82 Mio. € (Vorjahr: 91 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten, aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen und Ankäufe enthalten.

Davon investierte die WIRO 2024 ca. 43 Mio. € (Vorjahr: 54 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Thierfelderstraße, Möllner Straße, Werftdreieck, Wachtlerstraße, Ziolkowskistraße sowie den Standort Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafenheide. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 10 Mio. € zählen unter anderem Komplettsanierungen, bestandsbezogene Investitionen und Umbauten.

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 7 Wohnblöcke mit 148 Wohnungen. Für 13 dieser Wohnungen werden Wohnraumfördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern im 1. Förderweg eingesetzt. Im Geschäftsjahr konnten bereits 107 Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Die verbleibenden 41 Wohnungen werden bis März 2025 fertiggestellt. Alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Möllner Straße

Im Rostocker Nordwesten ist das größte Neubauvorhaben fertiggestellt worden. Auf ca. 2,6 Hektar errichtete die WIRO 318 Wohnungen, 42 Wohnungen davon mit Mitteln des 2. Förderwegs. Nach einer Gesamtbauzeit von drei Jahren sind die letzten Wohnungen in der Plöner Straße 1–19 im Oktober 2024 an die Mieterinnen und Mieter übergeben worden. Bis in das 1. Quartal 2025 werden die restlichen Pflanzarbeiten in dem autofreien Quartier erfolgen.

Kuphalstraße/Reutershäger Weg – 4. Bauabschnitt

Mit der Quartiersentwicklung Kuphalstraße – Reutershäger Weg hat die WIRO in den zurückliegenden 5 Jahren bereits 7 Punkthäuser mit 63 Wohnungen fertiggestellt. Die Baugenehmigung für den 4. und damit letzten Bauabschnitt mit 2 Mehrfamilienhäusern wurde im Frühjahr 2024 erteilt. Diese Planung ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierungsfähig. Daher erfolgte eine Umplanung mit höherer Auslastung, die ein Wohngebäude mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss und insgesamt 17 Wohnungen beinhaltet. Entsprechend des Nachfrageverhaltens künftiger Mieterinnen und Mieter sind die Wohnungsgrößen nach den Bedarfen junger Familien mit Kindern ausgerichtet. Das Baugenehmigungsverfahren wird im Jahr 2025 erneuert. Mit angenommenem Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2025 ist der Baubeginn ab Ende 2025 bei einer Bauzeit von ca. 12 Monaten realisierbar.

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 5 Bauabschnitte aufgeteilt. Die Hochbaureife des gesamten Standortes ist seit Mai 2024 fertiggestellt, was eine anhaltend hohe Bautätigkeit der zukünftigen Eigentümer zur Folge hat. Inzwischen sind 77 % der Grundstücke an private Bauherren verkauft. Außerdem wurde in diesem Wohngebiet ein Grundstück an einen Bildungsträger für einen vorgesehenen Neubau einer Kindertagesstätte verkauft.

Albin-Köbis-Straße 7

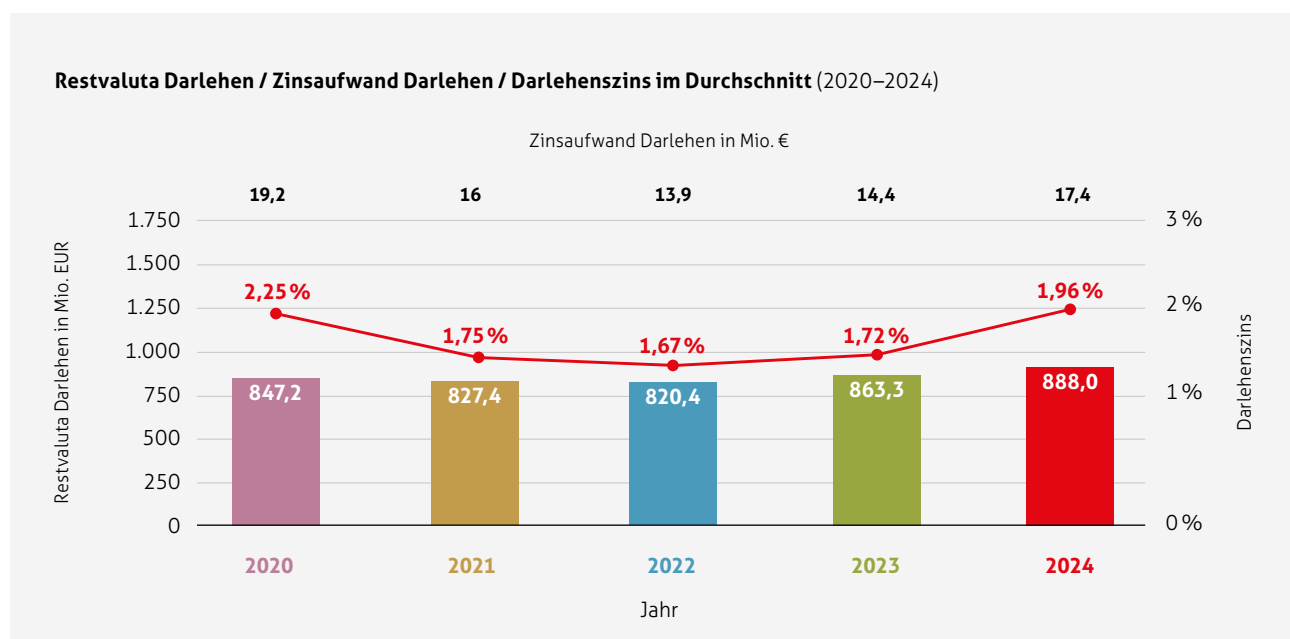
Das Bestandsgebäude in der Albin-Köbis-Straße 7 aus den 1950er-Jahren wurde aufgrund der schlechten Bausubstanz und der nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse abgebrochen. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 Wohnungen und einer Physiotherapiepraxis. Der mittlerweile 3. Ersatzneubau in diesem städtebaulichen Ensemblebereich von Gebäuden in Kasernenstruktur entsteht mit Wohnungen in unterschiedlichsten Größen auf einer Gesamtwohnfläche von 1.592 m² und einer Gewerbefläche von 110 m².

Finanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 908,6 Mio. € (Vorjahr: 886,8 Mio. €) und haben sich damit um 21,8 Mio. € erhöht. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten wurden im Saldo 51,2 Mio. € neu finanziert und 26,4 Mio. € durch die laufende Tilgung (entspricht 3,02 % p. a.) zurückgeführt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten setzt sich mit 795,4 Mio. € aus objektbezogenen, dinglich besicherten Hypothekendarlehen inkl. Förderdarlehen bei 12 Darlehensgebern zusammen. Weitere 19,5 Mio. € werden durch zwei im Jahr 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen und 73,1 Mio. € über ein unbesichertes Darlehen der Europäischen Investitionsbank dargestellt.

Die durchschnittliche Verzinsung des langfristigen Darlehensbestandes betrug 1,96 % p. a. (Vorjahr: 1,72 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuldzinsen und sonstigen Zinsen von 17,4 Mio. € (Vorjahr: 14,4 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 434,0 Mio. € und Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) sowie einen noch offenen Verfügungsrahmen von 25 Mio. € bei der Europäischen Investitionsbank.

Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich der 25 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer belief sich bei der WIRO zum 31. Dezember 2024 auf 602 (Vorjahr: 600). Die Anzahl der Mitarbeitenden liegt damit im Vergleich zu 2023 auf einem ähnlichen Niveau.

Die WIRO **beschäftigte** am 31. Dezember 2024 folgende **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**:

Mitarbeitende	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
kaufmännische M.	89	231	320	83
technische M.	15	12	27	2
gewerbliche M.	182	46	228	46
Auszubildende	15	10	25	0
Gesamt	303	299	602	131

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 und hat mit einem neu aufgestellten Team sein Fähigkeitsprofil erweitert. Im Jahr 2024 wurde das erste Projekt „Modernisierung einer Heizungsanlage“ für 64 Wohnungen in einem WIRO-Quartier mit eigenen Handwerkern umgesetzt. Ab Juli wurde das Team durch Fliesenleger verstärkt, um die mit der Modernisierung zusammenhängende Erneuerung des Heizungsstrangs weiter zu optimieren, Zeit zu sparen und die Flexibilität auf der Baustelle zu erhöhen.

Zum 31. Dezember 2024 waren im Bauregiebetrieb insgesamt 108 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. Durch die zielgerichtete Ausbildung, sowohl im kaufmännischen als auch im gewerblichen Geschäftsbereich der WIRO, soll die wachsende/hohe Altersstruktur weiter ausgeglichen werden.

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, Videokonferenzen) unterstützt dabei zusätzlich ein flexibleres Lernen.

Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 596 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WIRO dienten 98 externe (155 Mitarbeiter/-innen) und 34 interne Veranstaltungen (441 Mitarbeiter/-innen) wie Seminare und Workshops. An 63 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagungen, Netzwerkveranstaltungen, Foren und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 87 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte, Nachwuchsführungskräfte und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch individuelles persönliches Coaching. Im Geschäftsjahr 2024 erhielten sowohl 2 Führungskräfte als auch 18 Nachwuchsführungskräfte und Mitarbeiter ein Coaching. Von den 98 externen Veranstaltungen fanden 54 online statt.

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, 2020 und 2024 weitere Neuaufnahmen in das Programm (zusammengefasst: 24 Teilnehmende). Aktuell besteht das Programm aus drei Teilnehmerinnen und Teilnehmern.

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 die unterschiedlichen Ansprüche von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an das heutige Arbeitsleben erfüllt.

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 2. Führungsebene einen Anteil > 50% und dementsprechend keine weitergehenden Festlegungen zu treffen. Für die Führungsebene unter der Geschäftsführung konnten im Jahr 2023 konkrete Festlegungen getroffen werden. Demnach sind 20% der Führungspositionen mit Frauen zu besetzen. 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 Amtsperiode ab 2024 und wurde entsprechend umgesetzt. 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%.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Ertragslage

Die **Ertragslage** zeigt folgende Übersicht:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis*	34.370	34.911	-541
Finanzergebnis	1.082	922	160
neutrales und periodenfremdes Ergebnis	849	1.604	-755
Ertragsteuern	-12.167	-12.599	-432
Jahresüberschuss	24.134	24.838	-704

* In das Betriebsergebnis 2024 wurden 17 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

Das Betriebsergebnis ist maßgeblich durch die Wohnungsbewirtschaftung und die Grundstückswirtschaft geprägt. Das Ergebnis der Wohnungswirtschaft war gekennzeichnet von gestiegenen Mieteinnahmen, gestiegenen Finanzierungskosten, gestiegenen Instandhaltungskosten und gestiegenen Abschreibungen. 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 (1.534 T€) sonstige Zinserträge (811 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (1.263 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das **neutrale** und **periodenfremde Ergebnis** gesunken. Es enthält im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von zu niedrigen Ertragswerten (2.011 T€), den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.516 T€), den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (2.097 T€), Erträge, die das Vorjahr betreffen und die Aufwendungen der periodenfremden Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (779 T€).

Die WIRO schloss das Geschäftsjahr 2024 erfolgreich ab.

Das geplante Jahresergebnis (Planungsstand der 2. Fassung aus dem Jahr 2024) in Höhe von 23.937 T€ wurde um 197 T€ übertroffen.

Maßgeblich verantwortlich dafür sind die geringer als geplant ausgefallenen Instandhaltungskosten aufgrund verschobener Maßnahmen (Ist: 38.248 T€; Plan: 40.850 T€). Diese konnten höhere Aufwendungen für Abschreibungen und Zinsen überkompensieren.

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

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Wohnungswirtschaft, inklusive Sonderobjekte	28.591	31.647	-3.056
Grundstückswirtschaft	8.555	7.219	1.336
Dienstleistungen	622	-420	1.042
	37.768	38.446	-678
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.517	1.519	-2
Kapitaldisposition	-1.405	-2.161	756
Sonstige Vorgänge saldiert	-13.746	-12.966	-780
Jahresüberschuss	24.134	24.838	-704

Die Spartenrechnung bestehend aus Wohnungswirtschaft, Grundstückswirtschaft und Dienstleistungsbereich zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 3.056 T€ gesunken ist. Das ist hauptsächlich auf höhere Abschreibungen, höhere Zinsaufwendungen und höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

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

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft in Höhe von 8.555 T€ fällt höher als im Vorjahr aus und ist positiv zu bewerten. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft ist geprägt von dem Verkauf von Wohngrundstücken im »Kiefernweg« Biestow sowie den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein positives Ergebnis in Höhe von 622 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.042 T€ verbessert. Eine Kostendeckung konnte im Bereich Eigentumsverwaltung nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte durch die positiven Ergebnisse der Bereiche Bauservice und WIROtel überkompensiert werden.

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

Der Jahresüberschuss beträgt 24.134 T€ (Vorjahr: 24.838 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.

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:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
1. Liquidität 1. Grades			
liquide Mittel	5.023	7.015	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-1.992
2. Liquidität 2. Grades			
kurzfristige Forderungen	20.385	14.203	643
Bankverbindlichkeiten	169	169	0
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	29.251	22.114	7.137
Nettogeldvermögen	-4.012	-1.065	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-2.947
3. Liquidität 3. Grades			
Grundstücke	23.673	27.247	-3.574
unfertige Leistungen, Vorräte	64.068	63.392	676
erhaltene Anzahlungen	79.153	74.100	5.053
Nettoumlaufvermögen	4.576	15.474	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-10.898

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung. Das Nettoumlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag gesunken. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gesunken.

Die **Kapitalflussrechnung** der WIRO in Anlehnung an den DRS 21 stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	24.134	24.838	-704
Abschreibung beim Anlagevermögen	35.736	32.057	3.679
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.516	-1.519	3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	113	-491	604
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.446	-1.211	-235
Cashflow nach DVFA/SG*	57.021	53.674	3.347
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-1.895	-1.732	-163
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	17.957	15.620	2.337
sonstige Beteiligungserträge	-1.534	-2.062	528
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	1.513	-3.188	4.701
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	15.229	17.429	-2.200
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst	88.291	79.741	8.550
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-82.388	-93.337	10.949
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.000	0	-5.000
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	3.281	2.826	455
erhaltene Zinsen	731	508	223
erhaltene Beteiligungserträge	2.062	1.695	367
Einzahlungen aus Zuschüssen für Investitionen	4.266	812	3.454
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-77.048	-87.496	10.448
Ausschüttung	-16.350	-15.800	-550
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-26.665	-23.315	-3.350
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	108.578	147.080	-38.502
Auszahlungen für Darlehen im Rahmen von Umschuldungen	-57.378	-81.152	23.774
gezahlte Zinsen	-18.519	-15.958	-2.561
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.334	10.855	-21.189
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	908	3.100	-2.191
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	908	3.100	-2.191
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-14.359	-17.459	3.100
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-13.451	-14.359	908

*Die Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Anlageberatung e.V. (DVFA) und der Arbeitskreis Externe Unternehmensrechnung der Schmalenbach-Gesellschaft

Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit (88.291 T€) konnten die Mittelabflüsse aus Finanzierungstätigkeit (10.334 T€) und aus Investitionstätigkeit (77.048 T€) decken.

Die übrigen Mittelzuflüsse führten zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um 909 T€. Der dennoch negative Finanzmittelfonds ist durch die Inanspruchnahme von Kreditlinien gedeckt.

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:

	2024 T€	2023 T€
Anfangsbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.015	7.596
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-21.374	-25.055
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-14.359	-17.459
Endbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.023	7.015
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-18.473	-21.374
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-13.451	-14.359

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

c) Vermögenslage

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

	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderung T€
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.470.513	93,2	1.418.837	92,7	51.676
Anlagevermögen	1.462.857	92,7	1.411.397	92,2	51.461
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	7.656	0,5	7.440	0,5	215
kurzfristig gebundenes Vermögen	107.609	6,8	111.857	7,3	-4.248
Gesamtvermögen	1.578.122	100,0	1.530.694	100,0	47.428
Eigenkapital*	445.321	28,2	438.638	28,7	6.683
Fremdkapital	1.132.801	71,8	1.092.056	71,3	40.745
mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.024.228	64,9	995.673	65,0	28.555
kurzfristiges Fremdkapital**	108.573	6,9	96.383	6,3	12.190
Gesamtkapital	1.578.122	100,0	1.530.694	100,0	47.428

* 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 47.428 T€ (3,1 %) gestiegen und beträgt nunmehr 1.578.122 T€.

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert mit den Zugängen im Geschäftsjahr 2024, insgesamt um 51.461 T€ erhöht.

Die größten Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die für Eigentumsmaßnahmen und für Investoren vorgehaltenen Grundstücke mit unfertigen Bauten sowie die mit den 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 2023 um 6.683 T€ erhöht. Das für diese Berechnung zugrunde gelegte Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

Die Eigenkapitalquote ist trotz der Erhöhung des Eigenkapitals durch Rücklagenbildung aus dem Jahresergebnis 2023 im Geschäftsjahr auf 28,2 % gesunken (Vorjahr: 28,7 %). Dies ist durch die höhere Bilanzsumme infolge von gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung des Anlagevermögens begründet.

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 2024 wurden für die Gewinnausschüttung 2023 i. H. v. 16,4 Mio. € Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag i. H. v. 2,6 Mio. € an das Finanzamt Rostock abgeführt.

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 26.666 T€ (Vorjahr: 23.315 T€). Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Tilgungen durchgeführt. Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 108.578 T€ (Vorjahr: 147.080 T€). Im Berichtsjahr wurden 57.378 T€ nach Auslaufen der Zinsbindung umgeschuldet. Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2024 ist gestiegen und beträgt 71,8 % (Vorjahr: 71,3 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2024 zufrieden.

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 2024. 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. 2024 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 die Jahre 2022 und 2023 ihre Wirkung entfaltet und zu niedrigeren Kostenbelastungen der WIRO-Mieterinnen und -Mieter geführt. Auch für das Abrechnungsjahr 2023 hat 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 Strompreisbremse kostendämpfend für die WIRO-Mieterinnen und -Mieter ausgewirkt.

Mit dem Wegfall der Entlastung wird erwartet, dass das bestehende Preisniveau aus den Festpreisen bzw. aus den Preisgleitklauseln erreicht wird, wodurch die realen Wärmepreise in vollem Umfang abgebildet werden.

Auch die CO₂-Bepreisung wird erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Betriebskosten der Mieterinnen und Mieter haben, da sie direkt in die Wärmekosten mit einfließt. Darüber hinaus rechnet auch die WIRO mit den Folgen der CO₂-Bepreisung, da sie anteilig an der Kostenaufteilung als Vermieter gebunden ist. Insgesamt könnte

die CO₂-Bepreisung als ein entscheidender Faktor in der zukünftigen Kostenstruktur sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für die WIRO fungieren.

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.

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 Finanzierungskonditionen.

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2024 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 434,0 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) sowie ein noch offener Verfügungsrahmen von 25 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 Zinscap (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).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt zwei Zinsswap-Geschäfte, Swap 1 mit einem Nominalbetrag von 19,1 Mio. € per 31. Dezember 2024 und einer Restlaufzeit bis zum 29. Dezember 2028 und Swap 2 mit einem Nominalbetrag von 10,0 Mio. € mit Laufzeitbeginn 30. Juni 2025 und Laufzeitende 30. Juni 2035. 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. Das dem Swap 2 zugrunde liegende Darlehen wird im 1. Quartal 2025 mit Laufzeitbeginn 30.06.2025 abgeschlossen. Bei Swap 2 handelt sich demnach um ein antizipatives Zinssicherungsgeschäft.

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.

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

Das mobile Arbeiten außerhalb der WIRO-Geschäftsräume ist regelmäßig für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich und birgt für die WIRO keine zusätzlichen Risiken. Über eine gesicherte Remoteverbindung und eine zusätzliche Zwei-Faktor-Authentifizierung ist der sichere Zugriff gewährleistet.

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

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 2024 um die im aktuellen Geschäftsjahr abgeschlossenen Verträge ergänzt. Geschäftsvorfälle oder Verträge, die einer externen Überprüfung bedurft hätten, wurden nicht identifiziert.

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 2024	Bewertung der Risiken 2023
inflationsbedingte Kostenrisiken/Betriebskosten	mittel	gering
Wachsen des Instandhaltungsrisikos	mittel	mittel
Mietminderungen bei Mietverträgen für Gewerberaum	gering	gering
Mietausfallrisiko/Mietrückstände	gering	gering
Swap-Risiko/Zinsänderungsrisiko	gering	gering
Liquiditätsrisiko	gering	gering
EDV-Ausfall	mittel	mittel
Cyberattacke	schwerwiegend	schwerwiegend
Datenschutz	existenzbedrohend	existenzbedrohend
Beihilfen	mittel	mittel

Im Vorjahr war zusätzlich das Risiko zum Rechtsstreit „Straßennetz Holzhalbinsel“ aufgeführt. Dieses Risiko entfällt im Berichtsjahr.

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 Handwerkerangel, um 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 wurden bereits die Neubauten in der Möllner Straße, Thierfelderstraße und Albin-Köbis-Straße 6. Weitere Neubauten folgen in der Kobertstraße, Reutershäger Weg, Ziolkowskistraße, Wachtlerstraße 11 in Warnemünde und Albin-Köbis-Straße 7 in Markgrafenheide. 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. Weitere Erschließungstätigkeiten sind mangels Flächenvorräten aktuell nicht geplant.

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 2025 sind Ausgaben von 73 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen und Aufzugsanbauten geplant.

Für die Neubauvorhaben (u. a. Albin-Köbis-Straße, Kuphalstraße Thierfelderstraße, Wachtlerstraße, Werftdreieck, Ziolkowskistraße) sind für 2025 insgesamt 19 Mio. € budgetiert.

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 290 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.

Im Kernbereich der WIRO – der **Wohnungswirtschaft** – wurden im Berichtsjahr zwei wesentliche Projekte der Vorjahre weiterentwickelt.

Die Protokolllandschaft zur Erledigung der regelmäßigen Geschäftsvorfälle wurde optimiert und digitalisiert. Die Prozesse werden hierdurch wesentlich effizienter und die Fehleranfälligkeit weiter reduziert.

Weiterhin wurde das Technische Bestandsmanagement (TBM) um wesentliche Funktionen erweitert. Neben der Zustandserfassung von Bauteilen werden im TBM ebenfalls die notwendigen Investitionsmaßnahmen mit dem geplanten Investitionsjahr hinterlegt. Der Prozess der Budgetplanung wird dadurch weiter stabilisiert und digitalisiert.

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 2024 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.

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. Der Startschuss zum digitalen Rechnungsdurchlauf erfolgte im Oktober 2022 in nahezu allen Unternehmensbereichen. Auch die im Wachstumschancengesetz verankerte verpflichtende Einführung von elektronischen Rechnungen ab dem Jahr 2025 hat die WIRO in dem digitalen Rechnungsdurchlauf integriert. Demnach sind Rechnungen in einem strukturierten elektronischen Format auszustellen, zu übermitteln und zu empfangen, damit eine elektronische Verarbeitung ermöglicht wird. Im Folgejahr wird der Aktenprozess eingeführt, der den digitalen Posteingang für die Wohnungswirtschaft übernimmt. Weitere Abteilungen werden folgen. Die WIRO wird auch weiterhin in neue digitale Lösungen und Produkte investieren, um die Geschäftsprozesse weiter zu optimieren und gleichzeitig sicherer zu gestalten.

Als nichtfinanzielle 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-Wohnföhlbericht«⁴ 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Chancengleichheit, Kompetenzentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das WIRO-Leitbild mit seinen Unternehmenswerten, Compliance-Konzept, Korruptionspräventionsmaßnahmen usw. genannt werden. Infolge der von der Europäischen Union für große Unternehmen eingeföhrte Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht werden die genannten Leistungsindikatoren zukünftig systematisiert (EU-Taxonomie) und wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der WIRO.

Die Anforderungen an Wohnungsunternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit werden konkreter: Mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) müssen viele Einrichtungen bis 2025 einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht vorlegen. Dies betrifft nicht nur die Organisation und Umsetzung innerhalb der Einrichtung, sondern auch die Beziehungen zu Banken, Fördermittelgebern und anderen Stakeholdern. Eine Leistungsberichterstattung zur ganzheitlichen und zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen erfolgt konzernweit durch die Muttergesellschaft WIRO, auch unter Einbezug der Leistungsindikatoren und deren Nachhaltigkeit aller Konzerngesellschaften. Die WIRO hat das Berichtsjahr genutzt, um ab 2025 die auf EU-Ebene fest verankerte und verpflichtende **Nachhaltigkeitsberichterstattung** weiter voranzutreiben. Der erste prüffähige Nachhaltigkeitsbericht wird für das Jahr 2025 erstellt und Anfang des Jahres 2026 vorgelegt. Die WIRO ist dabei, den Berichterstattungsprozess im Unternehmen zu entwickeln und zu etablieren. Dazu richtete das Unternehmen Ende 2023 die Stelle eines Nachhaltigkeitsmanagers ein. Die CSR-Richtlinie und der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) spielen dabei eine wesentliche Rolle. Im Geschäftsjahr wurde die Wesentlichkeitsanalyse im WIRO-Konzern erarbeitet und abgeschlossen, 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 »Wohnföhlgesellschaft«. Im Vorjahr wurde das Unternehmensleitbild grundlegend überarbeitet und auf die neuen Herausforderungen auf allen unternehmerischen Beziehungsebenen angepasst, die Markenwerte wurden dabei beibehalten. Darauf aufbauend startete im Geschäftsjahr das Projekt „WIRO als Mitarbeitermagnet“ – der Kern für noch mehr Anziehungskraft im Personalmarketing und der Weg zur neuen Arbeitgebermarke. Dieses wird im Folgejahr intensiv fortgesetzt.

Im Vergleich zu 2024 liegt das für 2025 erwartete **Jahresergebnis** mit 18.722 T€ auf einem niedrigeren Niveau. Die mittelfristige Planung geht für 2026 noch von einem Jahresüberschuss im Bereich von 20 Mio. € aus.

⁴ WIRO-Wohnföhlbericht; URL: <https://konzern.wiro.de/ueber-die-wiro/geschaeftsberichte.html>

In den Folgejahren werden laut aktueller Planung niedrigere Jahresergebnisse im Bereich von 14 Mio. € zu erwarten sein. Die Planung trägt der unsicheren Entwicklung der Energiekrise, der gestiegenen Kosten 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 ab dem Jahr 2027 keine Grundstücksverkäufe und nur wenige Veräußerungen von Eigentumswohnungen zu erwarten. Die für die Folgejahre geplanten regulären Mietanpassungen können die reduzierten Erlöspotenziale nicht ausgleichen. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2025 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 2025 und die folgenden Jahre weiterhin ein **sicherer Geschäftsverlauf** allerdings mit geringeren Jahresergebnissen erwartet. Das Unternehmen rechnet im Jahr 2025 wegen der vermehrten Investitionstätigkeit mit einer hohen Fremdmittelaufnahme.

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, 24. Februar 2025

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH

A blue ink signature of Ralf Zimlich.

Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

A blue ink signature of Ingo Hübner.

Ingo Hübner
Operativer Geschäftsführer

2. Jahresabschluss



Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31.12.2024

AKTIVSEITE

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.054.283,11	822.670,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.270.273.109,07	1.189.194.964,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.639.727,08	58.260.211,57
3. Grundstücke ohne Bauten	22.812.251,59	22.733.364,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	35.585,00	59.309,00
6. Technische Anlagen	6.204.111,00	6.105.712,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.329.053,29	2.610.464,29
8. Anlagen im Bau	22.906.882,68	106.664.328,62
9. Bauvorbereitungskosten	24.552.727,97	22.150.932,53
10. Geleistete Anzahlungen	46.305.669,28	0,00
	1.454.088.862,90	1.407.809.032,52
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	2.514.679,44
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	4.949.358,88	0,00
3. Beteiligungen	250.001,00	250.001,00
	7.714.039,32	2.764.680,44
Anlagevermögen insgesamt	1.462.857.185,33	1.411.396.383,20
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.946.862,25	6.934.392,25
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	16.725.979,58	20.312.233,94
3. Unfertige Leistungen	63.591.433,60	62.889.012,44
4. Andere Vorräte	476.734,54	503.331,40
	87.741.009,97	90.638.970,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	164.812,25	158.745,30
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	854,42	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.722,34	129.206,98
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.130.960,92	11.422.302,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	8.547.058,63	4.836.040,65
davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 438.479,86 (Vorjahr: € 557.424,79)		
davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 416.912,29)		
	16.961.408,56	16.546.295,37
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.022.897,24	7.015.239,24
Umlaufvermögen insgesamt	109.725.315,77	114.200.504,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.539.708,20	5.097.333,13
	1.578.122.209,30	1.530.694.220,97
Treuhandvermögen		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	1.936.706,29	2.967.925,11
Treuhandkonten Mietkautionen	34.600.535,41	32.940.618,39
Garantien	768.715,27	599.882,67

2. Jahresabschluss



Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31.12.2024

PASSIVSEITE

	31.12.2024	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	215.086.405,68	206.637.359,46
	227.673.994,88	219.224.948,66
III. Bilanzgewinn		
Jahresergebnis	24.133.704,63	24.837.522,61
Eigenkapital	411.807.699,51	404.062.471,27
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil	47.876.746,00	49.393.163,00
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse	8.159.694,64	2.249.007,61
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	3.025.001,00	2.862.473,00
2. Steuerrückstellungen	4.457.624,31	872.521,91
3. Sonstige Rückstellungen	10.401.226,41	9.763.529,94
	17.883.851,72	13.498.524,85
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	870.036.131,96	847.499.166,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.858.634,71	39.316.969,71
3. Erhaltene Anzahlungen	79.152.646,20	74.100.107,89
4. Verbindlichkediten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	423.531,98	372.153,14
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.801.592,98	2.622.777,88
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.229.736,53	5.255.311,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	684.727,94	1.137.588,17
davon aus Steuern: € 644.260,49 (Vorjahr: € 394.662,19)		
	998.187.002,30	970.304.075,08
F. Rechnungsabgrenzungsposten	3.667.583,44	2.554.666,97
G. Passive latente Steuern	90.539.631,69	88.632.312,19
	1.578.122.209,30	1.530.694.220,97
Treuhandverbindlichkeit		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	1.936.706,29	2.967.925,11
Treuhandkonten Mietkautionen	34.600.535,41	32.940.618,39
Garantien	768.715,27	599.882,67

2. Jahresabschluss

**Gewinn- und Verlustrechnung
der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2024**

	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	228.348.413,95		215.330.462,04	
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.917.555,43		17.399.588,46	
c) aus Betreuungstätigkeit	1.320.083,32		1.292.323,58	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.313.411,88		2.482.285,39	
		247.899.464,58		236.504.659,47
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.871.363,20		5.510.661,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.195.514,16		1.172.348,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		10.243.761,28		9.594.057,83
		256.467.376,82		252.781.727,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	112.238.404,71		110.612.925,44	
davon für Grundsteuer € 4.013.870,45 (Vorjahr: € 4.047.123,24)				
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.180.687,82		9.034.662,38	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	864.136,41		975.211,25	
		116.283.228,94		120.622.799,07
Rohergebnis		140.184.147,88		132.158.928,23
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	31.830.794,91		29.800.940,60	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.384.586,75		6.807.265,87	
davon für Altersversorgung € 982.859,56 (Vorjahr: € 711.653,80)				
		39.215.381,66		36.608.206,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		35.735.798,09		32.057.372,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		12.567.792,26		12.492.452,14
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.822.961,09		2.375.185,57
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen		288.571,25		313.224,09
11. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen		155.664,44		0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		662.210,22		578.516,22
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		18.704.806,43		16.169.561,21
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.167.446,33		12.598.958,57
davon für latente Steuern: € 1.907.319,50 (Vorjahr: € 4.899.698,39)				
15. Ergebnis nach Steuern		24.145.187,61		24.872.855,30
16. Sonstige Steuern		11.482,98		35.332,69
17. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		24.133.704,63		24.837.522,61

Anhang der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2024

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 ist aus der Anlage 1 zu ersehen.

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 1.196 T€ (Vorjahr: 1.172 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.

Im Geschäftsjahr wurden nach Durchführung von Ertragswertberechnungen für fünf Objekte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.011 T€ durchgeführt.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital	Eigenkapital 31.12.2024	Jahresergebnis 2024
		%	T€	T€	T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	1.543*
PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)	WIRO	100	100	600	-289*
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	280*
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	2.916	-181

* jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

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

	Beteiligungsquote 31.12.2024 (31.12.2023)	Eigenkapital 31.12.2024 (31.12.2023)	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital 31.12.2024 (31.12.2023)	Jahresergebnis 2024 (2023)
	%	T€	T€	T€
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	(25) (25)	(k. A.) (1.530)	(k. A.) (1.000)	(k. A.) (10,6)

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.

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 2024 waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 4 und 5 HGB vorzunehmen.

Der Posten **unfertige Leistungen** i.H.v. 63.591 T€ enthält die mit den Mieterinnen und Mietern voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten des Jahres 2024, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieterinnen und Mieter gegenüber. Ausgewiesen werden weiterhin Erschließungsleistungen für Verkehrsanlagen in den Baugebieten Biestow „Kiefernweg“ 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.

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 Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,82 % (Stichtag Dezember 2023) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024, 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 (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) unterliegt der Ausschüttungssperre.

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 vier ehemalige) und ein ehemaliger Geschäftsführer einer WIRO-Tochtergesellschaft. Für acht leitende Angestellte und eine Geschäftsführerin einer Tochter-Gesellschaft wurden Rückstellungen 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 83.145 T€ (Vorjahr: 94.215 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.

Für Neubauten, die als schlüsselfertige Ankäufe für die WIRO an verschiedenen Standorten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock errichtet werden, wurden im Geschäftsjahr geleistete Anzahlungen in Höhe von 46.306 T€ (Vorjahr: 0 T€) ausgewiesen. Diese betreffen im Wesentlichen Kosten für schlüsselfertige Ankäufe in der Helmuth-Mentz-Straße 35–36, in der Warnowallee 23a, Am Warnowufer 24/24a/40 und zum Kehr wieder 40.

Hierin enthalten sind gleichartige Rechnungen das Vorjahr betreffend die von den Anlagen im Bau umgebucht und nun in den geleisteten Anzahlungen ausgewiesen werden (19.134 T€).

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 1.830 T€ (Vorjahr: 2.375 T€), das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 6.000 T€, das an die PIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 70 T€ sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von 231 T€ die die WIR (14 T€) und die SIR (217 T€) betreffen.

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 2.874 T€, abgegrenzte Finanzierungskosten aus dem Ratenkauf des Parkhauses „Altstadt“ in Höhe von 834 T€ und Ökologiezuschüsse für die Tochtergesellschaft WIR in Höhe von 1.660 T€ ausgewiesen.

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

Der auf den Regelungen des Fördergebietgesetzes 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 1.516 T€ (Vorjahr: 1.519 T€) auf 47.877 T€ verringert.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere:

Sonstige Rückstellungen	T€
Prozessrisiken	2.864
ausstehende Rechnungen Bauvorhaben	2.006
ausstehende Rechnung Betriebskosten	1.979
Instandhaltungsmaßnahmen	1.432
Personalaufwendungen	783
nachlaufende Kosten Marinegelände Gehlsdorf	227
Übrige	1.110
Summe	10.401

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

In dem Posten **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ist per 31. Dezember 2024 eine Ratenkaufvereinbarung über das Parkhaus „Altstadt“ in Höhe von 4.732 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 7.230 € (Vorjahr 5.255 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (3.512 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der WIR (2.600 T€), die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (816 T€) und die Verpflichtung für den Verlustausgleich gegenüber der PIR (289 T€)

In den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind im Wesentlichen offene Verpflichtungen i.H.v. 1.267 T€ gegenüber Dritten enthalten und sonstige Einbehalte i.H.v. 1.377 T€.

Für die bereits 2024 erhaltenen Vorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2024 ein **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 3.011 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. 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:

	2024 T€	2023 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	228.348	215.330
Verkauf von Grundstücken	14.918	17.400
Betreuungstätigkeit	1.320	1.292
andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit	3.313	2.482
	247.889	236.505

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 5.628 T€ (Vorjahr 5.287 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.516 T€ (Vorjahr: 1.519 T€), periodenfremde Erträge in Höhe von 2.097 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: 526 T€) sowie Erträge aus Weiterberechnung von Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 347 T€ (Vorjahr: 356 T€) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (6.535 T€), EDV-Kosten (3.273 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (1.134 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (438 T€).

In den **Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen** sind die Erträge aus der Verzinsung des Gesellschafterdarlehens an die WIRO in Höhe von 155 T€ (Vorjahr: 0 T€) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten unter anderem Zinsen für andere Forderungen in Höhe von 356 T€ (Vorjahr: 424 T€) davon für Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 505 T€ (Vorjahr 417 T€) sowie Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 69 T€ (Vorjahr: 71 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten mögliche Zinsaufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 248 T€ (Vorjahr: 552 T€). Weitere Zinsen und ähnliche Zinsaufwendungen entstanden aus der Vereinbarung zum Cashmanagement mit den Tochtergesellschaften PGR und SIR in Höhe von 171 T€ (Vorjahr: 0 T€). Aus der Aufzinsung von Rückstellungen sind Aufwendungen in Höhe von 17 T€ (Vorjahr: 39 T€) entstanden. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 8 T€ (Vorjahr: 35 T€) und auf die Abzinsung von sonstigen Rückstellungen Zinsaufwendungen in Höhe von 9 T€ (Vorjahr: 4 T€).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 12.167 T€ (Vorjahr: 12.599 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 1.907 T€ (Vorjahr: 4.900 T€).

D. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betrug:

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	2024	2023
kaufmännische	314,5	324,0
technische	31,8	33,8
gewerbliche	225,3	221,0
gesamt	571,6	578,8

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 22,3 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2024 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Soweit möglich und sinnvoll werden zu Sicherungszwecken geschlossene derivative Finanzinstrumente mit vergleichbaren Risiken der Grundgeschäfte zu Bewertungseinheiten zusammengefasst. Diese werden nach der Einfrierungsmethode bilanziert; d. h. in dem Umfang und für den Zeitraum, in dem sich die gegenläufigen Wertänderungen oder Zahlungsströme ausgleichen, findet keine buchmäßige Erfassung der Bewertung statt.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden Zinsswaps in Bewertungseinheiten einbezogen. Diese Bewertungseinheiten bestehen aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften, die in ihrer Gesamtheit das Risiko aus Zinsänderungen minimieren sollen.

Die folgende Übersicht stellt die Parameter der bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2024 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	Swap-Satz % p. a.	Ursprungs-Nominalbetrag T€	Nominalbetrag per 31.12.2024 T€	Marktwert per 31.12.2024 T€	Grundgeschäft
Nord LB	31.05.2013	15	3,190	32.143	19.110	-641	Nord LB (Darl.-Konto # 425 007 5630)
BARCLAYS	30.06.2025	10	2,097	10.000	10.000	167	Nord LB (Darl.-Konto noch abzuschließen)

Zu weiteren Angaben wird auf Anlage 5 verwiesen.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft jährliche Verpflichtungen aus Dienstleistungs-, Pacht- und Mietverträgen sowie Leasingzahlungen gegenüber Dritten im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit 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 26.105 T€ (Vorjahr: 27.120 T€).

Davon entfallen auf:

- Fernwärme 16.288 T€
- Messtechnik 1.450 T€
- Strom 3.265 T€
- Aufzüge 567 T€
- Wärme/Warmwasser WIR 4.535 T€

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 7,2 Mio. € (Vorjahr: 12,9 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 2024 in Höhe von 134 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB, davon wurden bereits 52 T€ als Abschlag im Jahr 2024 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). Operativer Geschäftsführer ist seit dem 01.02.2024 Herr Ingo Hübner, Dipl.-Ingenieur. Vom dem 01.03.2023 bis zum 31.01.2024 hat Wolfgang Medger, Prokurist und Leiter des Bereiches Wohnungswirtschaft, die Aufgaben des operativen (ehemals technischen) Geschäftsführers interimistisch übernommen.

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

	Ralf Zimlich Vorsitzender der Geschäftsführung	Ingo Hübner operativer Geschäftsführer (ab 01.02.2024)	Wolfgang Medger operativer Geschäftsführer (interimistisch, 01.01. bis 31.01.2024)
festе Vergütung	202,9 T€	178,8 T€	14,2 T€
variable/vereinbarte Vergütung	35,0 T€	-	-
Sachbezüge und sonstige Bezüge	7,2 T€	3,5 T€	1,0 T€
Gesamt	245,1 T€	182,3 T€	15,2 T€

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2024 für den Vorsitzenden der Geschäftsführung, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in zwei Unterstützungskassen in Höhe von 97,8 T€ sowie Beiträgen für eine Direktversicherung in Höhe von 1,2 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Unterstützungskasse für den operativen Geschäftsführer, Herrn Ingo Hübner, beliefen sich auf 35,0 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt für Herrn Ralf Zimlich aufgrund der einzelvertraglichen Regelung im Januar 2025. Dafür wurde per 31. Dezember 2024 eine Rückstellung i.H.v. 35 T€ gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2024 für Herrn Ralf Zimlich auf 15,8 T€, für Herrn Ingo Hübner auf 13,6 T€ und für Herrn Wolfgang Medger im Monat Januar auf 1,3 T€.

Pensionsverpflichtungen gegenüber Geschäftsführern von WIRO-Tochtergesellschaften sowie Prokuristen der WIRO und deren Tochtergesellschaften bestehen zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 3.025 T€ (Vorjahr: 2.862 T€). Die Pensionszahlungen an ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene und ehemalige Prokuristen der WIRO im Jahr 2024 beliefen sich auf 119 T€ (Vorjahr: 126 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 2024 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

bis 11.09.2024
Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2024: 1,0 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Jurist, Referatsleiter Facility Management des
Finanzministeriums MV, Außenstelle Rostock

Christian Konarski

seit 12.09.2024
Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Mitglied im Bauausschuss
Entgelt 2024: 1,3 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Unternehmer

Nicole Horn

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates,
Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2024: 1,4 T€

Arbeitnehmervertreterin;
Mitarbeiterin Projektmanagement,
Bereich Investitionen,
Finanzen und Grundstückswesen

Christian Albrecht

bis 11.09.2024
Mitglied im Prüfungs- und
Personalausschuss,
Entgelt 2024: 0,5 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Mitglied des Landtages MV

Dr. Sybille Bachmann

Vorsitzende des Prüfungs- und
Personalausschusses,
Entgelt 2024: 1,3 T€

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

Rainer Bauer

seit 12.09.2024
Mitglied im Bauausschuss
Entgelt 2024: 0,6 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Selbständiger Handwerksmeister, Kritzmow

Karen Bethin

seit 12.09.2024
Mitglied im Bauausschuss
(stellv. Vorsitzende im Ausschuss)
Entgelt in 2024: 0,6 T€

Arbeitnehmervertreterin;
freigestelltes Betriebsratsmitglied

Matthias Ehlers

Mitglied im Prüfungs- und Bauausschuss,
Entgelt 2024: 1,2 T€

Arbeitnehmervertreter;
Wohnungsverwalter/Supporter
Bereich Wohnungswirtschaft

Ellen Fiedelmeier

bis 11.09.2024
Vorsitzende des Bauausschusses,
Entgelt 2024: 0,7 T€

sachkundige Einwohnerin;
Assistenz der Geschäftsführung Rostocker Fracht und
Fischereihafen GmbH

Toralf Herzer

seit 15.12.2024
Mitglied Bauausschuss
Entgelt in 2024: 0,0 €

Bürgerschaftsvertreter;
Privatier

Matthias Krack

bis 11.09.2024
Mitglied im Prüfungs- und
Personalausschuss,
Entgelt 2024: 0,6 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Geschäftsführer gwo GmbH

Andrea Krönert

bis 11.09.2024
Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2024: 0,6 T€

Bürgerschaftsvertreterin;
Kordinatorin/Geschäftsführerin,
Eine-Welt-Landesnetzwerk Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Michael Meister

seit 12.09.2024
Mitglied im Bauausschuss
Entgelt in 2024: 0,0 €

Bürgerschaftsvertreter;
Mitglied des Landtages MV

Anne Mucha

Vorsitzende des Bauausschusses,
Entgelt 2024: 1,0 T

Bürgerschaftsvertreterin;
Wahlkreismitarbeiterin, Bürgerbüro Frank Junge MdB

Daniel Peters

Seit 12.09.2024
Mitglied im Bauausschuss
Entgelt 2024: 0,5 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Mitglied des Landtages MV

Jens Rosentreter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss
(stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss),
Entgelt 2024: 1,2 T€

Arbeitnehmervertreter;
Mitarbeiter Sozialberatung und
Forderungsmanagement

Sven Runge

bis 11.09.2024
Mitglied im Bauausschuss
(stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss),
Entgelt 2024: 0,6 T€

Arbeitnehmervertreter;
Bautechniker, Bereich Wohnungswirtschaft

Dr. Helmut Schmidt

Bis 11.09.2024
Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2024: 0,5 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Arzt und Unternehmer

Maik Schulz

Seit 12.09.2024
Mitglied im Bauausschuss
Entgelt in 2024: 0,6 T€

Arbeitnehmervertreter;
Bautechniker für Wohnungswirtschaft,
Bereich Technik

Helmut Schulz

Mitglied im Prüfungs- und
Personalausschuss,
Entgelt 2024: 1,1 T€

sachkundiger Einwohner;
Privatier

Nurgül Senli

seit 12.09.2024
Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss
Entgelt in 2024: 0,5 T€

Bürgerschaftsvertreterin;
Gewerkschaftssekretärin; Eisenbahn- und
Verkehrsgewerkschaft, Frankfurt

Dr. Felix Winter

Mitglied im Prüfungs- und
Personalausschuss,
Entgelt 2024: 1,2 T€

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

Die Sitzungsgelder der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 18 T€ (Vorjahr: 29 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 24.134 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 16.519 T€ des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 7.615 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 24. Februar 2025

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

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand per 31.12.2024 €	kumulierte Abschreibung 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.833.378,86	438.173,62	11.919,54	0,00	3.259.632,94	2.010.708,62	206.560,75	11.919,54	2.205.349,83	1.054.283,11	822.670,24
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	1.947.988.057,30	24.984.853,01	1.231.824,37	88.679.490,04	2.060.420.575,98	758.793.092,79	31.575.107,46	220.733,34	790.147.466,91	1.270.273.109,07	1.189.194.964,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.194.044,69	2.776.189,40	35.520,00	-42.824,53	93.891.889,56	32.933.833,12	2.318.329,36	0,00	35.252.162,48	58.639.727,08	58.260.211,57
Grundstücke ohne Bauten	23.713.529,30	45.238,31	0,00	42.824,53	23.801.592,14	980.165,24	9.175,31	0,00	989.340,55	22.812.251,59	22.733.364,06
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	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	533.789,58	23.724,00	0,00	557.513,58	35.585,00	59.309,00
Technische Anlagen	17.243.430,27	567.244,13	6.353,88	259.042,03	18.063.362,55	11.137.718,27	727.887,16	6.353,88	11.859.251,55	6.204.111,00	6.105.712,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.729.498,60	672.501,05	714.810,35	0,00	6.687.189,30	4.119.034,31	875.014,05	635.912,35	4.358.136,01	2.329.053,29	2.610.464,29
Anlagen im Bau	107.355.941,09	24.974.161,17	210.347,18	-108.521.259,93	23.598.495,15	691.612,47	0,00	0,00	691.612,47	22.906.882,68	106.664.328,62
Bauvorbereitungskosten	22.151.028,09	1.953.303,59	0,00	448.491,85	24.552.823,53	95,56	0,00	0,00	95,56	24.552.727,97	22.150.932,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	27.171.433,27	0,00	19.134.236,01	46.305.669,28	0,00	0,00	0,00	0,00	46.305.669,28	0,00
	2.216.998.373,86	83.144.923,93	2.198.855,78	0,00	2.297.944.442,01	809.189.341,34	35.529.237,34	862.999,57	843.855.579,11	1.454.088.862,90	1.407.809.032,52
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	8.870,81	2.514.679,44	2.514.679,44
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	5.000.000,00	50.641,12	0,00	4.949.358,88	0,00	0,00	0,00	0,00	4.949.358,88	0,00
Beteiligungen	250.001,00	0,00	0,00	0,00	250.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.001,00	260.001,00
	2.773.551,25	5.000.000,00	50.641,12	0,00	7.722.910,13	8.870,81	0,00	0,00	8.870,81	7.714.039,32	2.774.680,44
	2.222.605.303,97	88.583.097,55	2.261.416,44	0,00	2.308.926.985,08	811.208.920,77	35.735.798,09	874.919,11	846.069.799,75	1.462.857.185,33	1.411.406.383,20

4. Anlagen zum Anhang



Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit Anlage 2 zum Anhang

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2024 €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	31.12.2023 €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	164.812,25	0,00	158.745,30	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	854,42	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.722,34	0,00	129.206,98	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.130.960,92	0,00	11.422.302,44	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	8.547.058,63	2.115.884,92	4.836.040,65	2.343.094,24
Gesamtbetrag	16.961.408,56	2.115.884,92	16.546.295,37	2.343.094,24

4. Anlagen zum Anhang



WIRO-Eigenkapitalspiegel 2024

Anlage 3 zum Anhang

	Gezeichnetes Kapital	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2024	160.000.000,00	12.587.589,20	206.637.359,46	24.837.522,61	404.062.471,27
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	8.449.046,22	-8.449.046,22	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-16.388.476,39	-16.388.476,39
Bilanzgewinn 2024^{*)}	0,00	0,00	0,00	24.133.704,63	24.133.704,63
Stand 31.12.2024	160.000.000,00	12.587.589,20	215.086.405,68	24.133.704,63	411.807.699,51

*) Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperren Betrages zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a). Der Ausschüttungsbetrag beträgt -24.084 €.

4. Anlagen zum Anhang



Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten per 31.12.2024

Anlage 4 zum Anhang

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	870.036.131,96	41.168.379,66	125.611.266,81	703.256.485,49
	(847.499.166,76)	(57.393.581,42)	(118.037.828,65)	(672.067.756,69)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²⁾	37.858.634,71	1.489.041,73	6.279.939,99	30.089.652,99
	(39.316.969,71)	(1.458.335,00)	(6.148.701,40)	(31.709.933,31)
Erhaltene Anzahlungen	79.152.646,20	79.152.646,20	0,00	0,00
	(74.100.107,89)	(74.100.107,89)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	423.531,98	423.531,98	0,00	0,00
	(372.153,14)	(372.153,14)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.801.592,98	2.801.592,98	0,00	0,00
	(2.622.777,88)	(2.622.777,88)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.229.736,53	7.229.736,53	0,00	0,00
	(5.255.311,53)	(5.255.311,53)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	684.727,94	684.727,94	0,00	0,00
	(1.137.588,17)	(1.137.588,17)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	998.187.002,30	132.949.657,02	131.891.206,80	733.346.138,48
	(970.304.075,08)	(142.339.855,03)	(124.186.530,05)	(703.777.690,00)

¹⁾ Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 870.036.131,96 € waren 835.406.078,51 € zum 31.12.2024 dinglich besichert.

²⁾ Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 37.858.634,71 € sind 37.858.634,71 € 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. 4200666) (Darl.-Konto # 425 007 5630)											
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	19,1	Zinsswap	19,1	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. ldn088b98bf) (Darl.-Konto noch abzuschließen)											
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	10,0	Zinsswap	10,0	Zinsänderungsrisiko	30.06.2025 – 30.06.2035	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 2024

Anlage 6 zum Anhang (Seite 1)

Positionen mit Überleitungswerten	Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2024				
	HB 31.12.2024 €	Überleitungswert €	StB 31.12.2024 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.054.283,11	2.834,94	1.057.118,05	2.834,94	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.270.273.109,07	-289.909.668,89	980.363.440,18	0,00	289.909.668,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.639.727,08	3.423.170,01	62.062.897,09	3.423.170,01	0,00
Grundstücke ohne Bauten	22.812.251,59	1,00	22.812.252,59	1,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	35.585,00	83.034,00	118.619,00	83.034,00	0,00
Technische Anlagen	6.204.111,00	-387.363,00	5.816.748,00	0,00	387.363,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.329.053,29	2.399,00	2.331.452,29	2.399,00	0,00
Anlagen im Bau	22.906.882,68	0,01	22.906.882,69	0,01	0,00
Bauvorbereitungskosten	24.552.727,97	7.075,04	24.559.803,01	7.075,04	0,00
			1.124.058.110,07	3.518.514,00	290.297.031,89
					286.778.517,89
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	4.316.036,92	6.830.716,36	0,00	0,00
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	2.339.590,91	2.339.590,91	2.339.590,91	0,00
Beteiligungen	250.001,00	58.325,81	308.326,81	58.325,81	0,00
				2.397.916,72	0,00
					284.380.601,17
Umlaufvermögen					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	16.725.979,58	108.483,81	16.834.463,39	108.483,81	0,00
				108.483,81	0,00
					-108.483,81
Summe Überleitungswerte Aktiva		-279.956.080,44		6.024.914,53	290.297.031,89
					284.272.117,36
Passiva					
Sonderposten Fördergebietsgesetz	47.876.746,00	-1.851.169,00	46.025.577,00	-1.851.169,00	
Sonderposten Zuschüsse	8.159.694,64	-108,50	8.159.586,14	-108,50	0,00
Rückstellungen					
Pensionen	3.025.001,00	-1.431.845,00	1.593.156,00	-1.431.845,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	10.401.226,41	-149.833,67	10.251.392,74	-149.833,67	0,00
Summe Überleitungswerte Passiva		-3.432.956,17		-3.432.956,17	0,00
					-3.432.956,17

4. Anlagen zum Anhang

Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2024
Anlage 6 zum Anhang (Seite 2)

	Latenzen	KSt 15,825%	GewSt 16,275%	
	€	€	€	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen				
aus Aktiva	290.297.031,89	45.939.505,30	47.245.841,94	
aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
	290.297.031,89	45.939.505,30	47.245.841,94	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen				
aus Aktiva	6.024.914,53	953.442,72	590.293,89	
aus Passiva	3.432.956,17	543.265,31	558.713,62	
	9.457.870,70	1.496.708,04	1.149.007,51	
	280.839.161,19	44.442.797,26	46.096.834,43	
Passivüberhang				
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen		0,00	0,00	
		44.442.797,26	46.096.834,43	
		KSt	GewSt	Summe
		€	€	€
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2024)		44.442.797,26	46.096.834,43	90.539.631,69
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2023)		42.965.445,77	45.666.866,42	88.632.312,19
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)		1.477.351,49	429.968,01	1.907.319,50

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

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 2024 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Sitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses. Zudem wurden zwei Gesellschafterversammlungen und 11 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 Plöner (Möllner) Straße, Thierfelderstraße 1. BA, Wachtlerstraße 11, Werftdreieck, Reutershäger Weg 2,2a,2b und Wohngebiet Kiefernweg in Biestow
- Informationen zu den Bauvorhaben Albin-Köbis-Straße 7, Universitätsplatz und Lortzingstraße 6 – 8
- Informationen zur Sanierung des Parkhaus City
- Vorstellung der Projekte 2024 der WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH
- Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter Projekte
- Informationen zur neuen Fernwärmesatzung und zum Mietspiegel 2024

Wesentliche Themen der Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses waren:

- Bericht der Geschäftsführung der WIRO zum Jahresabschluss 2023 und zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sowie des Konzerns
- Finanzreport 2024/I und 2024/II
- Bericht über die Arbeit der internen Revision
- 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.

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

- Abgabe einer Entsprechenserklärung über die Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Geschäftsjahr 2023

- Anpassung der Betrieblichen Altersversorgung der Leitenden Angestellten
- Bestellung von Herrn Andreas Soost zum Prokuristen der WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH – Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO
- Beschlussfassung zur Wiederbestellung von Frau Karina Gradke als Geschäftsführerin der PIR Pflege in Rostock GmbH – Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO
- Erteilung und Bestellung einer Gesamtprokura für Herrn Matthias Ziller bei der WIRO
- Wiederbestellung des kaufmännischen Geschäftsführers der WIRO, Herrn Ralf Zimlich, und Verlängerung seines Geschäftsführeranstellungsvertrages
- Ankauf Ratzeburger Straße (Neubau von 2 MFH mit Parkebenen)
- Ankauf Immobilienprojekt Kehr wieder, schlüsselfertiger Ankauf Warnowufer 38, schlüsselfertiger Ankauf Hundsburgallee,
- Ankauf Teilfläche Mittelmole
- Anwendung Serielles modulares Bauen über GDW-Rahmenvereinbarung 2.0
- Bauvorhaben Ziolkowskistraße (Ausschreibung serielles modulares Bauen)
- Aufhebung und Abschluss eines Kaufvertrages für das Grundstück 10/84 Brinckmansdorf-Nord
- Neubau Kuphalstraße 4. BA und Thierfelderstraße 2. BA
- Parkplatz Strand West, Weiterführung des Projektes auf der Grundlage der Investitionsrechnung

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

Im Jahr 2024 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 31.12.2024 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC GmbH) geprüft und mit Datum vom 28.03.2025 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch die PwC GmbH erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2024 zudem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:

- Vertragsmanagement von Rahmenverträgen am Beispiel der EDV, Inneren Verwaltung und Bautechnik

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 2024 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2024 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 2024. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2024 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 24.133.704,63 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 16.519.156,52 € brutto,
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 7.614.548,11 €.

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 2024 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, 08.05.2025

Christian Konarski
Aufsichtsratsvorsitzender

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

Darüber hinaus

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

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



- 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 28. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian Eden
Wirtschaftsprüfer

ppa. Andrew de Souza
Wirtschaftsprüfer

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH
Lange Straße 38, 18055 Rostock

www.WIRO.de