

— **WIRO**  
**Geschäftsbericht**  
**2019**

## Vorwort

**Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,**

wir bedanken uns für die gemeinsame Etappe 2019 bei Mietern und Mitarbeitern, bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Rostocker Bürgerschaft sowie bei allen Partnern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

Das vergangene Jahr lief sehr gut für die WIRO. Und wir haben diesen Schwung mit in das laufende Jahr genommen. Dann kam der partielle Shutdown der Wirtschaft Mitte März 2020. Seitdem bestimmt das Corona-Virus auch unser Geschäft.

Die volkswirtschaftlichen Gesamtaussichten sind trüb. Alle Unternehmen stehen in dieser Ausnahmesituation vor einer Herausforderung in bisher nie gekanntem Ausmaß. Mecklenburg-Vorpommerns größtes Wohnungsunternehmen sieht sich für das ungewisse Jahr aber gut gerüstet. Wir gehen aus einer starken Position in die nun vor uns liegende schwierige Zeit.

Die WIRO steht im Wettbewerb hervorragend da, verfügt über eine sehr gute Liquidität und hat eine ausgezeichnete Bonität. In unserem Geschäftsfeld sind wir weniger anfällig für konjunkturelle Schwankungen und können weiter in unsere Zukunft investieren, ohne an die Substanz zu gehen. Was sich gerade auszahlt: In vielen Bereichen kann gut im Homeoffice mit digitaler Technik gearbeitet werden. Die Digitalisierung begleitet uns schon seit geraumer Zeit. Wir haben es geschafft, die Herausforderung nicht nur auf technischer Ebene zu lösen, sondern auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitzunehmen.

Dennoch: Die Lage ist ungewöhnlich und die Ergebnisprognose für 2020 ungewiss. Denn noch sind die wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Corona-Krise nicht seriös abzuschätzen. Vor allem steht auch bei der WIRO der Schutz der Gesundheit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer Mieterinnen und Mieter im Fokus. Wir ziehen daraus unsere Konsequenzen. An verschiedenen Stellen bremsst die Corona-Krise uns deshalb zumindest im ersten Halbjahr 2020 aus.

Nach den offiziellen Zahlen ist der Nordosten im Vergleich der Bundesländer am wenigsten von der Pandemie betroffen: Anfang April waren es laut Robert Koch-Institut in Mecklenburg-Vorpommern knapp 27 Fälle je 100.000 Einwohner. Das ist erfreulich, aber es bleibt abzuwarten, wie Bundes- und Länderregierung sowie die Rostocker Stadtverwaltung mit den verhängten Beschränkungen in Zukunft umgehen.

Denkbar ist auch, dass ganz andere Maßnahmen schließlich helfen, die Infektionsketten zu unterbrechen. Wenn der Infektionsverlauf im Nordosten es zulässt, könnte die WIRO in Teilbereichen von Mai 2020 an unter besonderen Bedingungen nach und nach wieder stärker loslegen. Alle Bereiche und Abteilungen haben sich darauf vorbereitet.

In jedem Fall erwarten wir ein Abflachen des bisherigen Unternehmenswachstums. Liquiditätseinbußen sind infolge ausfallender Mietenumsätze und wachsender Mietrückstände wahrscheinlich. Zudem wird die Mietstundung für einen Teil der Mieter zu einem weiteren Liquiditätsrückgang führen.

Das Mietsteigerungspotenzial, welches gleichfalls für Umsatzsteigerungen in der Hausbewirtschaftung sorgt, kann in diesem Jahr kaum genutzt werden. Darüber hinaus sind die Vermietungsgespräche ins Stocken geraten. Möglicherweise sinkt auch das Interesse umzuziehen. Ein zeitweiliges Anwachsen des Leerstands ist deshalb wahrscheinlich.

Wir erwarten bisher keine von der Krise getriebene Preisentwicklung bei Versorgern – diese würde sich zwar nicht bei der WIRO, aber unmittelbar bei unseren Kunden niederschlagen.

Bauvorhaben der WIRO, die bereits laufen bzw. in Kürze anlaufen werden, sind derzeit im Plan, können sich aufgrund rückläufiger Kapazitäten der Bauwirtschaft aber verlangsamen. Gleiches trifft auf die laufende Instandhaltung im Bestand der WIRO zu, was zu einem leichten Instandhaltungstau führen kann.

Neu aufstellen werden wir auch die zeitlichen Abläufe der langfristig vorbereiteten großen Bauprojekte. Die Entwicklung der Baupreise bleibt ebenso abzuwarten wie die der Preise für Lieferungen und Leistungen, die sich bereits jetzt absehbar verknappen. Die weitere Zinsentwicklung wirkt sich auch auf die Finanzierungsgeschäfte der WIRO aus. Während die Umsatzentwicklung im Grundstückswesen bisher aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohneigentum sehr gut war, ist jetzt ein Rückgang denkbar.

Die von der WIRO betriebenen Sonderobjekte wie Sporthallen, Sportplätze, Schwimmhalle und WIROtels sind teilweise bereits seit Mitte März 2020 geschlossen. Hier werden derzeit kaum

Einnahmen generiert, die Kosten entstehen jedoch größtenteils trotzdem. Damit fällt ihre Wirtschaftlichkeit weiter ab.

Alle vorliegenden Prognosen zu weiteren Entwicklungen im laufenden Jahr hatten eine kurze Lebensdauer, weil die Menge der Einflussfaktoren zu groß und zu unvorhersehbar ist. Herzlichen Dank an alle Partner für Geduld und Verständnis bei den schwierigen Aufgaben, die vor uns liegen. Auf eine weiterhin gute Kooperation!

Rostock, 7. April 2020

**Ralf Zimlich**  
Vorsitzender und  
Sprecher der Geschäftsführung

**Christian Urban**  
Technischer Geschäftsführer



Christian Urban

Ralf Zimlich

## Inhalt

Seitenzahl

9	Lagebericht
27	Jahresabschluss 2019
31	Anhang
39	Anlagen zum Anhang
48	Bericht des Aufsichtsrates
51	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



# Lage— BERICHT

der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2019

## 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 öffentliches Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die WIRO vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zuständig. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Gesellschaft alle anfallenden 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 die Geschäfts-anweisung an die Geschäftsführung sowie durch Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und für dessen Ausschüsse vom 25.04.2019 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2019 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)

WTF Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (Rostock Business)

ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock

Tiefgarage Kuhstraße GbR, Rostock

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

Die PGR bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen 5 Parkhäuser, 3 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 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei. In der PGR sind aktuell 8 Mitarbeiter tätig. Die PGR wird von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die WIRO hat im Juni 2019 die PIR als 100-prozentige Tochtergesellschaft der WIRO gegründet. Mit der Gesellschaft sollen den Mietern der Muttergesellschaft WIRO und den Einwohnern Rostocks pflegerische Betreuung und hauswirtschaftliche Unterstützung angeboten werden. Dieses Angebot kann zu beständigeren Mietverhältnissen beitragen, da die Mieter länger in ihrer eigenen Häuslichkeit wohnen können.

Die WIRO stellt sich ihren Aufgaben als kommunales Unternehmen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Mit der Tochtergesellschaft PIR wird sie ihr soziales Engagement im Zusammenhang mit dem kommunalen Versorgungsauftrag vertiefen und ausweiten. Die WIRO reagiert damit auf eine Lücke in der Versorgung neben dem Kerngeschäft der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung.

Im Frühjahr 2020 wird die PIR an den Markt gehen und den WIRO-Mietern und Einwohnern Rostocks pflegerische Leistungen nach SGB V (Fünftes Buch Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Krankenversicherung) und SGB XI (Elftes Buch Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung) anbieten.

Zum Berichtszeitpunkt war die Zulassung der PIR bei den Pflege- und Krankenkassen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern beantragt und die Vergütungsanzeige gestellt. Die PIR beschäftigte zum 31. Dezember 2019 2 Mitarbeiter. Weiteres Pflegefachpersonal wird derzeit rekrutiert. Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit der Muttergesellschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die PIR wird ab dem 1. Januar 2020 durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR erbrachte bis zum Ende des Jahres 2016 Serviceleistungen für die Wohnungswirtschaft und stellte diese Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2016 vorerst ein. Im Geschäftsjahr 2019 arbeitete die SIR wieder an der Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit. Ab 2020 soll die SIR die fachliche Weiterentwicklung und Integration von Smart-Home-Technologien im WIRO-Bestand personell unterstützen. Strategisch soll die SIR als Servicegesellschaft weiterentwickelt werden. Deshalb werden weiterhin neue Geschäftsfelder untersucht, die chancenreich und zweckmäßig sowie rechtlich

und wirtschaftlich umsetzbar sind. Die SIR beschäftigt aktuell keine Mitarbeiter. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

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, erneuert und zentralisiert bis zum Jahr 2027 alle dezentralen Heizanlagen der WIRO. Darüber hinaus hat die WIR im WIROtel auf der Mittelmole das erste

Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet. Seitdem kann die Tochtergesellschaft die WIRO auch mit Strom bis zu 60.000 kWh pro Jahr versorgen.

Für insgesamt 25 Anlagen übernimmt die WIR bereits seit dem 1. Januar 2017 außerdem die technische Betriebsführung für die WIRO. Zum 31. Dezember 2019 wurden insgesamt 27 Anlagen technisch betriebsgeführt. Bei der WIR sind zum 31. Dezember 2019 5 Mitarbeiter tätig. Die WIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

## 2 Wirtschaftsbericht

### A Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Neue Jobs, weniger Arbeitslose, volle Auftragsbücher in den Unternehmen: In der Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern laufen die Geschäfte laut Harry Glawe, Wirtschaftsminister des Landes MV, gut.<sup>1</sup> Die WIRO gehört nach der Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen mit Rang 45 zu den 100 größten Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.<sup>2</sup> Im Bundesland insgesamt lag die Erwerbslosenquote im Jahr 2019 bei durchschnittlich 7,1 % und konnte somit im Vergleich zum Vorjahr (7,9 %) erneut reduziert werden.<sup>3</sup> Durchschnittlich waren im Jahr 2019 in der Hanse- und Universitätsstadt und im Landkreis

Rostock 12.974 Personen arbeitslos gemeldet. Das waren 1.872 Menschen weniger als im Durchschnitt des Vorjahres. Damit sank die Arbeitslosenquote von Januar bis Dezember 2019 von 7,0 % auf 5,7 %. Zum Jahreswechsel waren 12.327 Menschen ohne Beschäftigung. Im Vergleich zum Dezember 2018 waren damit 11,3 % weniger Menschen arbeitssuchend.<sup>4</sup>

Die Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bestätigt den positiven Trend auf dem Arbeitsmarkt. Die Herausforderung besteht nach wie vor darin, das Fachkräftepotenzial in Mecklenburg-Vorpommern weiter zu sichern. Aufgrund der demografischen Entwicklung sinkt

das Erwerbersonenangebot. Zugleich wandeln sich Branchen und Berufsbilder, sodass am Arbeitsmarkt künftig neue Kompetenzen gefragt sind.

Am 31. Dezember 2019 waren 209.477 Einwohner<sup>5</sup> im Melderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verzeichnet. Das ist ein Anstieg um knapp 400 Einwohner im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt. Der Anstieg fiel damit geringer aus als im Vorjahr. Der Zuzug nach Rostock hält jedoch weiter an und hat den Rostocker Wohnungsmarkt entschieden verändert. In allen Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt stehen deutlich weniger Wohnungen leer als noch vor 10 Jahren.

<sup>1</sup> »Gute Geschäfte, neue Jobs, mehr Investitionen«. In: Ostsee-Zeitung vom 28.12.2019.

<sup>2</sup> Die 100 größten Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern. Mecklenburg-Vorpommern Report der Nord/LB vom 19.12.2019. URL: <https://www.nordlb.de/de/research/download/1696/direct/> [Stand: 20.02.2020].

<sup>3</sup> Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern von 2001 bis 2019. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2521/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-mecklenburg-vorpommern-seit-1999/> [Stand: 08.01.2020].

<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit Rostock: Pressemeldung vom 03.01.2020. URL: <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rostock/content/1533733058398> [Stand: 20.02.2020].

<sup>5</sup> Statistisches Amt Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Auskunft vom 17.01.2020.

Der leichte Bevölkerungsanstieg setzt sich sowohl bundesweit als auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock fort und sorgt auf dem Wohnungsmarkt für mehr Druck auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie die Bauwirtschaft. Dank des anhaltenden Niedrigzinses und der schwindenden Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Wohnungseigentum und Wohnungsbau ungebremst.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2030 um 1,7 Mio. abnehmen und damit um knapp 2,1 % unter dem Stand von 2015 liegen wird. Trotz dieser leicht rückläufigen Bevölkerungszahl wird jedoch eine wachsende Haushaltszahl erwartet. Für den Zeitraum 2015 bis 2030 sagt das BBSR eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7 % auf ca. 3,5 Mrd. m<sup>2</sup> vorher.<sup>6</sup>

Die Bevölkerungsprognose der Regierung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern von 2019 nimmt bis zum Jahr 2030 einen Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 214.700 Personen, bis zum Jahr 2040 auf 224.600 Personen an.<sup>7</sup> Auf der Basis des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock könnten etwa 6.000 neue Wohneinheiten entstehen. Der FNP wird gegenwärtig neu aufgestellt und soll weitere Wohnbauflächen ausweisen.<sup>8</sup> Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch deutlich steigen.

Schon die vorangegangene Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 (empirica, Februar 2018) empfahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Grundstrategie eine preisdämpfende Angebotspolitik in einem breiten Bauland- und Wohnungsmix. Um das zu erreichen, haben sich die Akteure auf dem Rostocker Wohnungsmarkt zu einem »Bündnis für Wohnen« zusammengeschlossen und am 14. März 2019 eine Vereinbarung unterzeichnet.

Bei neuen Wohnungsbaustandorten sollen stets unterschiedliche Wohnungsgrößen und Eigentumsformen für unterschiedliche Zielgruppen und auch ein Anteil sozialer Wohnungsbau berücksichtigt werden. Sozialen Wohnungsbau können die Bündnispartner jedoch nur in Betracht ziehen, wenn die Förderung wirtschaftlich ist. Dabei muss auch bedacht werden, dass geförderte Mieten derzeit über der Durchschnittsmiete der WIRO am 31. Dezember 2019 und der mittleren Durchschnittsmiete des Rostocker Mietspiegels 2019 liegen.

Die WIRO erwartet für 2020 mit Blick auf anhaltend niedrige Zinsen sowie schwindende Anlagealternativen weiterhin eine rege Nachfrage von Eigennutzern im Bereich Eigentumswohnungen. Eine stabile politische und wirtschaftliche Lage vorausgesetzt, wird sich das hohe Preisniveau des Vorjahres voraussichtlich fortsetzen. Davon werden Unternehmen profitieren, die wie die WIRO über Flächenreserven verfügen und die fähig sind, Flächen zu entwickeln, zu erschließen und an den Markt zu bringen, soweit die Kommune die Genehmigungen hierfür erteilt.

## **B** Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die WIRO wurde in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2019 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2019 weiterhin relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 39.248 Wohnungen (Vorjahr: 39.206 Wohnungen) verwaltet, davon 35.019 eigene Wohnungen. Der strukturelle Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2019 bei lediglich 1,4 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2019 bei 6,09 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,01 €/m<sup>2</sup>). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 18,81 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 (Vorjahr: 17,21 €/m<sup>2</sup>) geführt haben.

<sup>6</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: »Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030« vom Mai 2015. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html) [Stand: 20.02.2020].

<sup>7</sup> 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 (Regionalisierung). URL: <https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerium%20of%C3%BCr%20Energie%2c%20Infrastruktur%20und%20Digitalisierung/Dateien/Downloads/Bev%C3%B6lkerungsprognose-Regionalisierung.pdf> [Stand 21.02.2020].

<sup>8</sup> Stellungnahme der Verwaltung 2019/AN/0338-01 (SN) von Holger Matthäus vom 24.10.2019. URL: [https://ksd.rostock.de/bi-m/\\_\\_\\_tmp/tmp/45081036991864983/991864983/01494576/76.pdf](https://ksd.rostock.de/bi-m/___tmp/tmp/45081036991864983/991864983/01494576/76.pdf) [Stand: 21.02.2020].

Die bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren haben sich wie folgt entwickelt:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2019	2018
EBIT	69.813 T€	67.697 T€
EBITDA	100.494 T€	97.611 T€
EK-Quote*	26,60 %	25,73 %
Gesamtkapital-Rentabilität**	4,80 %	4,65 %
EK-Rentabilität***	11,88 %	10,94 %
Cashflow nach DVFA/SG	57.311 T€	54.233 T€

\* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

\*\* Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.

Die wichtigsten Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit und folglich die gute Vermietungsquote, renditestarke Grundstücksgeschäfte sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft. Die WIRO ist stets in der Lage, den Kundenbedürfnissen durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zu entsprechen.

Als Arbeitgeber steht die WIRO in einem komplexer werdenden Umfeld. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung der eigenen Beschäftigten sowie an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen 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 den Betrieb von 8 Turn- und Sporthallen, 1 Sportanlage, 1 Tennisanlage, 1 Schwimm- und 1 Schießsporthalle sowie von 4 Jugend- und Studentenhäusern (WIROtel).

Auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde schon umgesetzt (z. B. Fotovoltaikanlagen, Geothermieanlagen, Eisspeicherheizung, Solarthermieanlagen). Damit leistet die WIRO sowohl gegenwärtig als auch zukünftig zusammen mit der 2016 gegründeten Tochtergesellschaft WIR einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-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 sowie Geschäftsgrundlagen der WIRO stellt sich die Geschäftsentwicklung wie folgt dar.

### Wohnungswirtschaft

Das Kerngeschäft der WIRO umfasst die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, die Fremdverwaltung und die Verwaltung von Wohnungseigentum. Die WIRO bewirtschaftete zum Jahresende folgende Bestände:

Wohnungswirtschaft	2019 (Anzahl)	2018 (Anzahl)
<b>Eigene Bestände</b>		
Wohnungen	35.019	35.182
gewerbliche Einheiten	594	593
Garagen/ Stellplätze	9.804	9.752
<b>Fremde Bestände</b>		
verwaltete Wohnungen	419	296
gewerbliche Einheiten	101	96
Garagen/ Stellplätze	334	337

Daneben erbringt die WIRO für 3.810 (davon 623 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 356 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 593 fremdverwaltete Wohnungen enthalten.

Wohnungsmieten werden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben. Mieterhöhungen bei Neuvermietung folgen den Regeln der Mietpreisbremse und werden bei der WIRO aktuell in einem 3-jährlichen Turnus in Höhe von 3 % und maximal 10,00 € vorgenommen. Im Verhältnis zum Vorjahr sind die Wohnungsmieten moderat gestiegen. Die WIRO differenziert 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 Kosten der Vorjahre.

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

Mietenentwicklung	2019	2018	2017	2016	2015
Miete €/m <sup>2</sup> (netto kalt)	6,09	6,01	5,90	5,84	5,75
Betriebskostenumlage €/m <sup>2</sup> (kalt)*	1,48	1,39	1,42	1,44	1,36
Betriebskostenumlage €/m <sup>2</sup> (warm)*	0,80	0,80	0,85	0,83	0,83
Miete €/m <sup>2</sup> (warm)	8,37	8,20	8,17	8,11	7,94

\* 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 Unterstützung von Erwerbstätigen-Haushalten mit geringem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Weiterhin erhalten WIRO-Mieter durch die Aktion »Bleib' im Quartier – Miete stabil« die Möglichkeit, innerhalb

ihres Stadtteils ohne Veränderungen des Quadratmeterpreises eine mindestens 10 m<sup>2</sup> 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 Wohnungsmieter wird als grundsätzlich positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter

Mieterberatung und ausgebildeten Sozialberatern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung von Mietrückständen. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,60 % (Vorjahr: 0,51 %) bezogen auf die Sollmieten.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			2019 Leerstand (strukturell)		2018 Leerstand (strukturell)
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil	absolut	in %	in %
	2018 (Anzahl)*	(Anzahl)	in %	(Anzahl)		
Biestow	1.289	125	9,70	0	0,00	1,57
Brinckmansdorf/Brinckmanshöhe/Kassebohm	3.738	109	2,92	0	0,00	0,91
Dierkow	7.876	1.792	22,75	11	0,61	0,61
Evershagen	9.721	4.940	50,82	39	0,79	0,54
Gehlsdorf	1.958	15	0,77	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.679	2.533	32,99	19	0,75	0,47
Hansaviertel	6.160	1.181	19,17	19	1,61	0,34
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.092	1.558	12,88	17	1,09	0,90
Lichtenhagen	7.997	1.694	21,18	16	0,94	0,82
Lütten Klein	11.109	6.090	54,82	98	1,61	1,38
Markgrafenheide	1.560	132	13,08	39	29,55	26,32
Reuthershagen	10.650	3.792	35,61	46	1,21	1,29
Schmarl	5.059	1.844	36,45	12	0,65	0,49
Stadtmitte	11.430	2.779	24,31	29	1,04	0,86
Südstadt	8.943	2.609	29,17	13	0,50	1,14
Toitenwinkel	8.036	2.524	29,39	30	1,19	1,35
Warnemünde/Diedrichshagen	5.451	1.302	23,89	89	7,83	6,88
<b>Gesamt</b>	<b>120.748</b>	<b>35.019</b>	<b>29,34</b>	<b>490</b>	<b>1,40</b>	<b>1,25</b>

\* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2019« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Erkennbar ist die unterschiedliche Ausprägung des Leerstands im Stadtgebiet. In einzelnen Stadtteilen wird der Leerstand bewusst herbeigeführt und akzeptiert, um die betreffenden Wohnanlagen anschließend umfangreich modernisieren zu können (z. B. in Warnemünde und Markgrafenhöhe).

Die folgende Grafik zeigt, dass die Wohnraumnachfrage und die Leerstandsentwicklung auf den gesamten Wohnungsbestand der WIRO bezogen bereits seit mehreren Jahren relativ konstant sind. Für die Gesellschaft gilt es in erster Linie, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten.

Rund 63 % der zum 31. Dezember 2019 leer stehenden Wohnungen wurden aufgrund von Grundsanierung und Instandhaltung bewusst nicht vermietet. In der Folge ist der absolute Leerstand zum 31. Dezember 2019 leicht gestiegen. Damit liegt die Gesellschaft jedoch weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2019 nur 1,4 % (Vorjahr: 1,25 %).

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2019 bei 96,70 % (Vorjahr: 98,91 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 9,86 % (Vorjahr: 9,66 %) ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet und spricht für einen nach wie vor ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

#### Grundstückswirtschaft

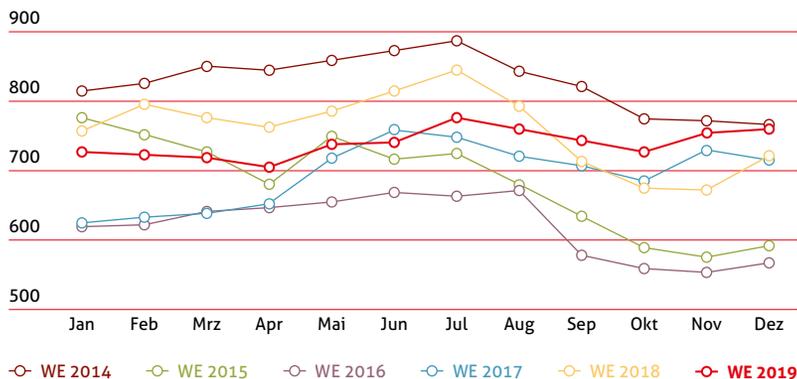
Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

Verkauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen des Anlagevermögens

Vertrieb von baurägerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken sowie Gewerbegrundstücken des Umlaufvermögens

#### Leerstandsentwicklung

##### Anzahl Leerwohnungen



Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien und Wohnbauflächen im Stadtgebiet

Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet

Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen

Stadtentwicklungsmaßnahmen

#### Grundstücksentwicklungen Werftdreieck

Die WIRO hat 2014 eine ca. 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. Der Standort wird in Abstimmung mit den Fachämtern, den örtlichen Beiräten und den Bürgern der Hanse- und Universitätsstadt für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet. Dort werden Bestandsimmobilien mit ca. 700 Wohneinheiten für die WIRO entstehen. Der Bebauungsplan soll im Frühjahr 2020 Rechtskraft erlangen, sodass ab 2021/2022 die Baumaßnahmen für den Hochbau beginnen können. Die entsprechenden Planungen hierfür werden 2020 starten.

#### Thierfelderstraße

Die WIRO erwarb für die Erweiterung des eigenen Wohnportfolios im Rostocker Stadtgebiet von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Grundstücke im B-Plan-Gebiet Thierfelderstraße. Es handelt sich um eine Nettofläche von ca. 2,4 Hektar. In Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Areal in naher Zukunft mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern bebaut; das entspricht rund 200 neuen Wohnungen. Mit den Erschließungsarbeiten wurde im Juli 2019 begonnen, die Fertigstellung ist zum Herbst 2020 vorgesehen. Der Hochbau für ca. 140 Wohnungen ist ab Frühjahr 2021 geplant. Ferner soll an dem Standort ein Konzept zum Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden. Die WIRO wird drei von sechs Teilgrundstücken für diesen Zweck selbst projektieren.

#### Möllner Straße

Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,6 Hektar wird die WIRO auf einem ehemaligen Schulgrundstück Wohnungen errichten. Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Bebauungsidee beabsichtigt die WIRO auf dem Grundstück den Neubau von rund 320 Wohnungen.

Grundlage bildet die Generalplanung im Ergebnis eines europaweiten Vergabeverfahrens. Der Bauantrag wurde Ende November 2019 gestellt, sodass der Hochbaubeginn ab Herbst 2020 möglich ist. Die Erschließungsmaßnahmen und Medienverlegungen beginnen im ersten Quartal 2020.

#### **Mittelmole**

Für die im Jahr 2010 erworbenen Flächen auf der Mittelmole laufen nach wie vor die städtebaulichen Vorbereitungen für einen Bebauungsplan unter Einbeziehung der Öffentlichkeit. 2018 wurde der vorliegende Funktionsplan nochmals angepasst, er wird in die Entwicklung des B-Planes einfließen. Im Zusammenhang mit dem bis Mitte 2020 geplanten Umbau des Bahnhofes, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, ist die Entwidmung von Gleisflächen der Deutschen Bahn vorgesehen. Das auf der Mittelmole betriebene Parkgeschäft ist ertragskräftig. Nachdem der Umbau der bestehenden Bebauung im Frühjahr 2019 abgeschlossen war, wurde das WIROtel im Mai 2019 eröffnet. Die Entwicklung der Mittelmole wird sich über weitere Jahre erstrecken.

#### **Rohrmansche Koppel**

Die Schaffung eines dauerhaften und hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Rostock-Warnemünde war Ausgangspunkt für die Vertragsverhandlung zum Ankauf der Parkplatzfläche »Rohrmansche Koppel«. Die im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehende Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 Hektar wurde im November 2017 von der WIRO erworben. Ein Nachtrag zum Ankauf wurde 2019 vereinbart. Mittelfristig sollen hier Stellplätze für ca. 100 Wohnmobile sowie ein Servicegebäude entstehen.

#### **Biestow »Kiefernweg«**

Die WIRO ist seit vielen Jahren Eigentümerin des Areals »Kringelhof« in Biestow. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschloss 2017 die

Erschließung und Verwertung des Gebietes. Die geplante schrittweise Erschließung des Areals ermöglicht in einem ersten Abschnitt die Entstehung von ca. 250 Grundstücken. Hierbei wird es sich überwiegend um Flächen für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie um Flächen für Reihenhäuser bzw. Stadtvillen handeln, die als »Kiefernweg« Biestow vermarktet werden. Es wird erwartet, dass der Bebauungsplan im Jahr 2020 Rechtskraft erlangt. Der Verkauf der Grundstücksflächen soll 2021 beginnen.

Die Grundstücksflächen im **Gewerbepark Brinckmansdorf Nord** sind in den Fokus gerückt. Mit der Umsetzung des im Bebauungsplan ausgewiesenen mittleren Wendehammers wurde die Erreichbarkeit der Flächen verbessert. Der Gewerbepark Brinckmansdorf Nord umfasst ca. 30 Hektar Nettobauland. Davon sind derzeit 20 Hektar Bauland für einen Großinvestor vorgesehen. Der erste Bauabschnitt mit ca. 10 Hektar wurde im Januar 2020 beurkundet. Die WIRO bereitet im Jahr 2020 den Ausbau der öffentlichen Erschließung vor.

Zur weiteren Entwicklung und Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios prüft die WIRO regelmäßig und zielgerichtet freie Immobilien am Markt und entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete. So konnten 2019 beispielsweise drei Mehrfamilienhäuser für den Bestand erworben werden.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2019 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 1 Grundstück für Einfamilienhausbebauung bzw. Reihenhausbauung, 3 Gewerbegrundstücke, 218 Eigentumswohnungen und 2 Reihenhäuser.

#### **Investitionen**

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

Bei den aktuellen Maßnahmen für Modernisierung und Instandhaltung werden neben den vorrangig wirtschaftlichen Aspekten die energiepolitischen, ökologischen und demografischen Gesichtspunkte in den Vordergrund gerückt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die nachhaltige Sanierung der Bestände fortgesetzt. Das Augenmerk lag insbesondere auf der Umsetzung des Konzeptes zur Barrierereduzierung durch den Einbau mehrerer Aufzugsanlagen, das der demografischen Entwicklung Rechnung trägt. Dieses Konzept wird auch zukünftig fester Bestandteil der Investitionsplanung sein.

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

Im Berichtsjahr wurde erneut in Energieeffizienz und die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien investiert. In der Tochtergesellschaft WIR lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr auf der Umrüstung von dezentralen Heizungsanlagen. So wurden 2019 insgesamt 108 Einzelheizungen durch 11 Zentralheizungsanlagen ersetzt. Außerdem führte die WIR die Sanierung und Zusammenlegung von 28 Zentralheizungsanlagen in 18 neue Zentralheizungsanlagen im Bestand der WIRO durch. Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2020 geplant und werden vor allem durch die Tochtergesellschaft WIR

im Bereich des Wärmecontractings umgesetzt. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 28 Mio. € (Vorjahr: 25 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten, aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen und Ankäufe enthalten. Davon investierte die WIRO 2019 ca. 12 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße (Bauabschnitte 1 bis 4), in das Haus des Sports sowie den Standort Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafenheide. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen i. H. v. 6 Mio. € zählen u. a. Gebäudeaufstockungen, bestandsbezogene Investitionen, Umbauten und das WIROtel Mittelmole.

### Finanzierung

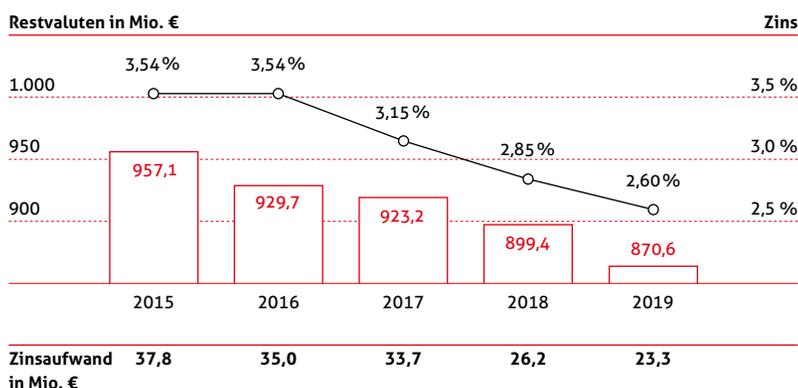
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 901,0 Mio. € (Vorjahr: 922,5 Mio. €) und haben sich damit im Saldo um 21,5 Mio. € reduziert. Hierbei sind neben einem geringfügigen Umschuldungseffekt insgesamt 29,5 Mio. € auf die laufende Tilgung (entspricht 3,32 % p. a.) zurückzuführen.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten setzt sich mit 876,5 Mio. € aus objektbezogenen, dinglich besicherten Hypothekendarlehen inkl. Förderdarlehen bei 11 Darlehensgebern zusammen. Davon beziehen sich 35 Mio. € auf Schulscheindarlehen.

Die durchschnittliche Verzinsung des langfristigen Darlehensbestandes betrug 2,60 % p. a. (Vorjahr: 2,85 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 23,3 Mio. €.

Neben den ausreichenden Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt die WIRO auch weiterhin über auskömmliche

Restvaluta / Zinsaufwand / Zins im Durchschnitt (2015–2020)



Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um jederzeit Kapital zu günstigen Konditionen aufzunehmen und die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.

### Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 29 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer ist bei der WIRO zum 31. Dezember 2019 auf 609 gestiegen (Vorjahr: 606). Dieser Anstieg ist auf die zusätzlichen Bedarfe des Kernbereichs und auf die Aufstockung gewerblicher Mitarbeiter zurückzuführen.

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2019 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
Kaufmännische	87	244	331	62
Technische	14	13	27	2
Gewerbliche	168	52	220	33
Auszubildende	18	11	29	0
<b>Gesamt</b>	<b>289</b>	<b>320</b>	<b>609</b>	<b>97</b>

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in den Gewerken Holzbau/Schlüsseldienst, Elektro, Sanitär/Heizung/Klima und Maler/Bodenbelag tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den WIRO-eigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2019 waren dort

insgesamt 89 Mitarbeiter (Vorjahr: 84) beschäftigt. Die WIRO versucht so Kapazitätsengpässen im Baugewerbe entgegenzuwirken.

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

Die Belange der Mitarbeiterschaft der WIRO werden im Rahmen der Mitbestimmung durch einen Betriebsrat jederzeit gewahrt.

Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2019 erfolgte eine Tarifierhöhung um 2,7 %.

Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 559 Mitarbeiter der WIRO dienten 175 externe und 40 interne Veranstaltungen wie Seminare und Workshops. An 85 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagungen, Netzwerkveranstaltungen, Foren

und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 147 Mitarbeiter teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter durch individuelle persönliche Coachings.

Am unternehmensinternen vierjährigen Talentförderprogramm für potenzielle Nachwuchsführungskräfte nahmen zum 31. Dezember 2019 insgesamt 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Die WIRO bereitet sich so rechtzeitig und intensiv auf die Nachbesetzung von perspektivisch vakanten Stellen auf der Ebene der Führungskräfte vor.

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Personalarbeit im Bereich der Wohnungswirtschaft bildet auch in den kommenden Jahren die effiziente Überbrückung von Ausfallzeiten, die insbesondere durch Elternzeit entstehen. Im technischen Bereich liegt der Fokus weiterhin auf der effizienten Nachfolgebesezung für Mitarbeiter, die aus Altersgründen ausscheiden.

Das Unternehmen setzt sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Beruf und Familie auseinander. Entsprechende Maßnahmen wurden etabliert. Das betriebliche Gesundheitsmanagement, das für alle Mitarbeiter medizinische Vor-

sorge, verschiedene Workshop-Formate sowie Betriebssport anbietet, dient vor allem der gesundheitlichen Prävention und ergänzt das Engagement der WIRO im Personal- und Sozialbereich.

Das »Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst« ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat als Gesellschafterin der WIRO bisher keine Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festgelegt.

### 3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### A Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

Ertragslage	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis*	39.846	40.941	-1.095
Finanzergebnis	2.021	1.999	22
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	4.235	-1.810	6.045
Ertragsteuern	-16.481	-13.904	-2.577
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>29.621</b>	<b>27.226</b>	<b>2.395</b>

\* In das Betriebsergebnis 2019 wurden 23 Mio. € (Vorjahr: 26 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im Betriebsergebnis erkennen. Die Wohnungswirtschaft war gekennzeichnet von moderat gestiegenen Mieten, gestiegenen Instandhaltungskosten und gesunkenen Finanzierungskosten. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft wurde vor allem durch die Verkäufe von Eigentumswohnungen geprägt.

Das Finanzergebnis enthält neben dem Ergebnis aus Abführungserträgen der Tochtergesellschaften (2.168 T€) sonstige Zinserträge (213 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (360 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gestiegen. Es enthält im Wesentlichen die Zuschreibung des Gewerbeparks Brinckmansdorf Nord im Umlaufvermögen (3.800 T€), den Ertrag aus der Auflösung des Son-

derpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.518 T€), die periodenfremde Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (1.513 T€) und Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 306 T€ sowie den Saldo aus Rückstellungsaufösungen und -zuführungen.

Das Jahresergebnis 2019 entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Das geplante Jahresergebnis (Planungsstand 2019/2) in Höhe von 28.856 T€ (zuzüglich Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage in Höhe von 581 T€) wurde übertroffen. Die Abweichung resultiert aus einer Vielzahl positiver Effekte in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen der WIRO, u.a. aus niedrigeren Zinsaufwendungen, höheren Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens und aus der Zuschreibung im Umlaufvermögen.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

Spartenrechnung	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Wohnungswirtschaft, inklusive Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	35.306	40.959	-5.653
Grundstückswirtschaft	8.755	6.317	2.438
Dienstleistungen	-376	-134	-242
	<b>43.685</b>	<b>47.142</b>	<b>-3.457</b>
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.518	1.519	-1
Finanzergebnis	-1.110	-632	-478
Sonstige Vorgänge saldiert	-16.390	-16.803	413
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>27.703</b>	<b>31.226</b>	<b>-3.523</b>

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 5.653 T€ geringer ausfiel. Dies ist hauptsächlich begründet durch die geringere Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage 581 T€ (Vorjahr: 4.000 T€) und die gestiegenen Instandhaltungskosten. Das Resultat wird dennoch als äußerst zufriedenstellend beurteilt, da im Wesentlichen ein bilanzieller Effekt (Auflösung der Sonderrücklage) zur Verringerung führte. Ein effizientes Finanzmanagement, eine konsequente Mietenpolitik und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft ist als sehr positiv zu bewerten, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.438 T€ gestiegen. Im Berichtsjahr wurden nur wenige Verkäufe von Grundstücken des Umlaufvermögens getätigt. Geprägt ist das Ergebnis der Grundstückswirtschaft von den Verkäufen der Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis in Höhe von 376 T€ aus. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen WIROtel und Sportstätten sowie Eigentumsverwaltung nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte

durch das positive Ergebnis des Bauservice teilweise ausgeglichen werden.

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind gekennzeichnet von periodenfremden Instandhaltungsaufwendungen, periodenfremden Betriebskosten, dem Saldo aus Auflösungen und Zuführungen von Rückstellungen sowie Zuschreibungen im Umlaufvermögen und Anlagevermögen. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind ebenso hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 29.621 T€ (Vorjahr: 27.226 T€).

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:

Liquidität	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
<b>1. Liquidität ersten Grades</b>			
Liquide Mittel	7.420	6.926	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			<b>494</b>
<b>2. Liquidität zweiten Grades</b>			
Kurzfristige Forderungen	9.672	8.543	1.129
Bankverbindlichkeiten*	294	187	107
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	20.350	19.257	1.093
<b>Nettogeldvermögen</b>	<b>-3.552</b>	<b>-3.975</b>	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			<b>423</b>
<b>3. Liquidität dritten Grades</b>			
Grundstücke	18.265	14.295	3.970
Unfertige Leistungen, Vorräte	55.784	54.163	1.621
Erhaltene Anzahlungen	59.883	59.563	320
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>10.614</b>	<b>4.920</b>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			<b>5.694</b>

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

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.

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

Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	29.621	27.226
Abschreibung im Anlagevermögen	30.681	29.915
Zuschreibung im Anlagevermögen	-306	-498
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.518	-1.519
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-158	-207
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.009	-684
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>57.311</b>	<b>54.233</b>
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-8.537	-7.171
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	23.329	26.358
Sonstige Beteiligungserträge	-2.168	-2.142
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	-6.814	-855
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	7.452	7.428
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst</b>	<b>70.572</b>	<b>77.851</b>
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.979	-25.842
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-600	0
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	19.578	15.305
Erhaltene Zinsen	146	82
Erhaltene Beteiligungserträge	2.142	2.095
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.714</b>	<b>-8.360</b>
Ausschüttung	-16.500	-14.000
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-29.486	-30.710
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	80.000	122.496
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-79.494	-115.549
Einzahlungen aus Zuschüssen	164	601
Gezahlte Zinsen	-23.366	-26.622
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-68.682</b>	<b>-63.784</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes</b>	<b>-824</b>	<b>5.708</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-824	5.708
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	-18.793	-24.501
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>-19.617</b>	<b>-18.793</b>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (70.572 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (68.682 T€) gedeckt.

Der verbleibende Mittelzufluss von 1.889 T€ wird für die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Die übrigen Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit führten zu einem Abbau des Finanzmittelfonds in Höhe von 824 T€.

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

	2019 T€	2018 T€
<b>Finanzmittelfonds</b>		
<b>Anfangsbestand</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.926	6.425
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-25.719	-30.926
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>-18.793</b>	<b>-24.501</b>
<b>Endbestand</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.420	6.926
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-27.037	-25.719
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-19.617</b>	<b>-18.793</b>

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

### Ⓢ Vermögenlage

Nach Fristen gegliedert ergibt sich folgende Vermögensstruktur:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.367.516	93,8	1.377.325	94,3
Anlagevermögen	1.360.549	93,3	1.371.762	93,9
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6.967	0,5	5.563	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	91.141	6,2	83.927	5,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.458.657</b>	<b>100,0</b>	<b>1.461.252</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital*	388.033	26,6	375.974	25,7
Fremdkapital	1.070.624	73,4	1.085.278	74,3
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	990.097	67,9	1.006.271	68,9
Kurzfristiges Fremdkapital**	80.527	5,5	79.007	5,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.458.657</b>	<b>100,0</b>	<b>1.461.252</b>	<b>100,0</b>

\* 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 2.595 T€ (0,2 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.458.657 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2019, insgesamt um 11.213 T€ verringert.

Die größten Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die für Eigentumsmaßnahmen und für Investoren vorgehaltenen unbebauten Grundstücke sowie die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten. Letzteren stehen auf der Passivseite die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich

zum Vorjahr aufgrund des Jahresergebnisses 2019 um 12.059 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals durch Rücklagenbildung aus dem Jahresergebnis 2018 und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 26,6 % gestiegen (Vorjahr: 25,7 %).

Die Ausschüttung des Bilanzgewinns ist seit 2018 i. H. v. 15 % zu versteuern und der um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag verminderte Betrag an die Gesellschafterin abzuführen. Von 14 Mio. € wurden 2,2 Mio. € an das Finanzamt abgeführt. Auf Beschluss der Gesellschafterin hat

die WIRO zum Ende des Geschäftsjahres 2019 eine Vorabausschüttung in Höhe von 2,5 Mio. € vorgenommen.

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 29.486 T€ (Vorjahr: 30.710 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 17.891 T€ (Vorjahr: 11.820 T€). Umgeschuldet wurden Darlehen in Höhe von 69.371 T€. Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2019 ist leicht gesunken und beträgt 73,4 % (Vorjahr: 74,3 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2019 zufrieden.

## Risikobericht

### A Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet, das der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus mithilfe der eigens dafür entwickelten Software, zuletzt im Dezember 2019. Der Risikobericht wird einmal jährlich durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als bestandsgefährdendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2019 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 und das Vier-Augen-Prinzip, sind installiert und werden konsequent angewendet.

Für die WIRO ergeben sich verschiedenste Risiken, die maßgeblichen Einfluss auf laufende 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. Aktuelle positive Marktentwicklungen und gut verhandelte Rahmenverträge mit den Energielieferanten sorgen derzeit dafür, dass das Marktrisiko für die WIRO deutlich gesenkt werden konnte. Zudem tragen moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte, umfassende Heizungssanierungsprogramme der Tochtergesellschaft WIR und die fortgesetzte energetische Sanierung der Bestandsobjekte dazu bei, der Steigerung von Energiekosten gegenzusteuern. Neben den Risiken aus dem Energiekostenanstieg stellt auch die marktbedingte Preissteigerung bei Bauleistungen ein zunehmend bedeutsames Risiko für die WIRO dar. Weiterhin ist auf Bauverzögerungen und teilweise Kostenerhöhungen durch die geringen Kapazitäten in der Baubranche zu reagieren.

Die Zunahme altersbedingter baulicher Mängel an den Bestandsobjekten führt zu einem steigenden Instandhaltungs- und folglich Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Mögliche Kosten für einen Rechtsstreit aus einer eventuell strittigen Sanierung des Straßennetzes auf der Holzhalbinsel sind als Risiko inventarisiert.

Die Bündelung der Maßnahmen zu verschiedenen Schwerpunktthemen eröffnet die Möglichkeit, den Instandhaltungsbedarf strategisch zu steuern. Mögliche Risiken werden ebenfalls im Risikomanagementsystem überwacht.

In den kommenden Jahren muss aufgrund der Altersstruktur der Belegschaft im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden, u. a. auch Führungspositionen. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften und zur Vermeidung steuerlicher Risiken wurden im April 2018 für die WIRO und ihre Tochtergesellschaften ein Tax-Compliance-System errichtet und eine Tax-Compliance-Richtlinie für den steuerlichen Bereich als maßgebliches bereichsbezogenes Instrument des internen Kontrollsystems (IKS) erarbeitet. Es erfolgt eine jährliche Überprüfung und Fortschreibung. Diese Instrumente sind geeignet, Risiken für wesentliche Regelverstöße mit hinreichender Sicherheit rechtzeitig zu erkennen sowie solche Regelverstöße zu verhindern.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2019 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 258 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 93 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) entgegen.

Das konsequente Forderungsmanagement vermeidet bzw. reduziert wesentliche Adressausfallrisiken bei Mietern.

### **Risikomanagementziele und Risikomanagementmethoden hinsichtlich des Abschlusses 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, Swaptions) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Instrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften auszuschließen und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko als bei festverzinslichen Darlehen.

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt zwei Zinsswap-Geschäfte mit Nominalbeträgen von 41,5 Mio. € und 31,7 Mio. € per 31. Dezember 2019 und Restlaufzeiten bis zum 29. Januar 2021 und 29. Dezember 2028. Die Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

Zwischen den Zinssicherungsgeschäften und den zugrunde liegenden Darlehen wurden Bewertungseinheiten in Form von Micro-Hedges gebildet.

Die bestehenden Swap-Geschäfte können innerhalb der vereinbarten Laufzeit unterschiedliche Werte annehmen, die sich aus den laufzeitabhängigen Barwerten der prognostizierten Zinszahlungen ermitteln. Diese stehen in

direkter Abhängigkeit zur aktuellen Zinsentwicklung und dem 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 den Sicherungsgeschäften wird für das Unternehmen nicht erwartet.

### **IT-Risiken**

Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2017 das neue ERP-System »Wodis Sigma« im gesamten Konzern eingeführt. Die Einführung erfolgte fristgerecht und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Arbeitsflusses. Die wohnungswirtschaftliche Software »Wodis Sigma« ist ein gleichwertiger Ersatz für das bisherige ERP-System GES.

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 -server sind eingerichtet. Alle relevanten Daten werden im EDV-System »Wodis Sigma« gespeichert, sodass ein Totalausfall für das Unternehmen kein Risiko darstellt. Diese Speicherung wurde im Geschäftsjahr auch für das digitale Archiv umgesetzt, das jetzt auch im Rechenzentrum der Aareon betrieben wird.

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

Im Geschäftsjahr wurde im Rahmen des Cyber-Risk-Managements zur Ein-

dämmung 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 Schulungen hat sich die Gesellschaft darauf vorbereitet, allen Anforderungen zu genügen. Ein entsprechendes Risiko ist im Risikomanagementsystem inventarisiert. Sämtliche Maßnahmen werden dokumentiert und regelmäßig durch den Datenschutzbeauftragten überprüft.

### C Beurteilung des Gesamtrisikos

Die WIRO hat ein umfassendes Risikoinventar aufgestellt, das einer regelmäßigen Kontrolle unterliegt. Alle Risiken sind, soweit werthaltig 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.

Risiken	Bewertung der Risiken
Inflationsbedingte Kostenrisiken	gering
Wachsendes Instandhaltungsrisiko	gering
Altersstrukturrisiko	gering
Risiko Rechtsstreit Straßennetz Holzhalbinsel	gering
Swap-Risiko	gering
Liquiditätsrisiko	gering
EDV-Ausfall-Risiko	gering
Risiko mobiler Endgeräte	gering
Risiko ERP-System	gering
Cyber Risiken	gering
Datenschutz	gering
Betriebsprüfung	gering

## 5 Chancen- und Prognosebericht

Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Durch Planung von und Investition in diverse Neubauprojekte trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. In konkreter Vorbereitung befinden sich der Bebauungsplan für das Werftdreieck und die Bauvorhaben Möllner Straße, Kuphalstraße (Bauabschnitte 2-4), Albin-Köbis-Straße, Haus des Sports und Thierfelder Straße. Auch Geschossaufstockungen in der Südstadt erweitern das Wohnungsportfolio der WIRO. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mietern ein möglichst langes Wohnen in eigener Häuslichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben werden.

Im Vergleich zu 2019 wird der erwartete Bilanzgewinn für 2020 voraussichtlich auf einem gleich hohen Niveau

von ca. 28.782 T€ liegen. Die mittelfristige Planung geht für 2021 und für die Folgejahre von relativ konstanten Ergebnissen oberhalb von 25 Mio. € aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2020 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Bilanzgewinn bzw. Jahresergebnis folgen.

Die Finanzlage wird auch künftig stabil und die Summe des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit mindestens ausgeglichen sein.

Die Gesellschaft wird die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken, die der Eigentumsbebauung dienen, weiter vorantreiben. 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 wie das

Werftdreieck werden schrittweise entwickelt und mittelfristig bebaut werden.

Da die umfassenden Sanierungsmaßnahmen teilweise über 20 Jahre zurückliegen, hat die WIRO in jüngster Zeit verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen begonnen, die mit hohen Kosten einhergehen. 2020 sind Ausgaben von 51 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen und Aufzugsanbauten geplant.

Für die Bauvorhaben (u.a. Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße, Albin-Köbis-Straße, Werftdreieck) sowie für die Geschossaufstockungen in der Südstadt sind für 2020 insgesamt 40 Mio. € budgetiert.

Für Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 3 Mio. €, überwiegend für die Erschließung des Wohngebietes »Kiefernweg« Biestow, vorgesehen.

Mit der Gründung der WIR im Jahr 2016 hat die WIRO die Wärmeversorgung in ihrem Bestand ab 2017 neu organisiert. Durch die WIR als gewerblichen Wärme-lieferanten für die WIRO werden die Zentralheizungsanlagen über ein Betriebs-bzw. Anlagencontracting effizient betriebsgeführt und der Bestand an rund 270 zentralen Heizungsanlagen sukzes-sive modernisiert. Ebenso werden in der neuen Tochtergesellschaft bis zum Jahr 2027 die noch rund 2.358 dezentralen Heizungsanlagen durch neue technische Quartierslösungen ersetzt. Einem möglichen künftigen Instandhal-tungstau soll damit rechtzeitig vor-gebeugt werden. Die mit Fernwärme versorgten Wohnungen sind von diesem Konzept ausgenommen.

Mit der im Berichtsjahr gegründe-ten Tochtergesellschaft, der PIR Pflege in Rostock GmbH, stellt sich die WIRO den veränderten Anforderungen der Ge-sellschaft und unterstützt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Versor-gung von pflegebedürftigen Mietern und Einwohnern. Zudem möchte die WIRO ihr soziales Engagement im Zusam-menhang mit dem kommunalen Versor-gungsauftrag vertiefen und ausweiten.

Insgesamt dient das langfristige Unternehmenskonzept, das die Bedürf-nisse 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 fort-geschrieben und dem Aufsichtsrat zur Bestätigung vorgelegt.

Im Kernbereich der WIRO – der Wohnungswirtschaft – wurden im Ber-ichtsjahr drei wesentliche Projekte der Vorjahre fortgeführt. Ein Online-Kunden-portal mit entsprechender Mieter-App vereinfacht bestimmte Prozesse für WIRO-Mieter. Sie haben nun die Möglich-keit, die Pflege ihrer Stammdaten, den

Abruf von Dokumenten und auch Scha-densmeldungen selbstständig über das Online-Portal vorzunehmen. Um die Attraktivität für die Mieter weiter zu erhöhen und gleichzeitig die internen Prozesse zu optimieren, ist für 2021 geplant, eine »Handwerker selbstbeauf-tragung« über das Portal zu integrieren.

Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre wird die Digitale Hausakte sein. Auf der Basis des vorhan-denen ERP-Systems der WIRO sollen alle objektbezogenen Unterlagen in einer zentralen digitalen Akte erfasst und ver-waltet werden, sodass alle relevanten Fachbereiche darauf zugreifen können.

Planmäßig konnte zum zweiten Halbjahr 2019 die bislang genutzte Vermietungssoftware durch eine neue Lösung ersetzt werden. Das Portal »Wohnungshelden« bietet ein digitales Interessentenmanagement und eine Interessentenselbstverwaltung. So kön-nen sowohl die WIRO als auch die Interessenten entsprechend dem heuti-gen Stand der Technik flexibel und digital auf aktuelle Bedürfnisse reagie-ren. Das System wird in den nächsten Jahren fortlaufend weiterentwickelt.

Die drei genannten wohnungswirt-schaftlichen Lösungen dienen vor allem der Prozessoptimierung und sollen höhere Kapazitäten für eine noch besse-re Kundenpflege schaffen.

Das elektronische Instandhaltungs-management stellt für das Unternehmen weiterhin ein strategisches Steuerungs-instrument dar. Mit ihm lassen sich das kurz- bis langfristige Bauvolumen, erziel-bare Synergien sowie der dafür notwen-dige Finanzbedarf frühzeitig erkennen und lenken.

Die WIRO zielt beim Betreiben der Nebengeschäftsfelder der WIRO auf eine Ergebnisoptimierung ab. Für das nicht ausgeglichene Ergebnis aus dem Betrieb der Sportstätten erarbeiten die WIRO und die Hanse- und Universitätsstadt eine

gemeinsame wirtschaftliche Lösung. Ent-sprechende Gespräche werden geführt. Ein weiterer Schwerpunkt lag 2019 auf der Überführung der IT-Strategie der WIRO in eine Digitalisierungsstrategie mit entsprechender Projektplanung. Per-spektivisch werden sowohl wohnungs-wirtschaftliche als auch interne Prozesse digital abgebildet bzw. gesteuert und somit optimiert. So sollen neben den bereits erwähnten wohnungswirtschaft-lichen Projekten beispielsweise der digitale Dokumentendurchlauf sowie der digitale Rechnungsdurchlauf implemen-tiert werden. Dieser umfassende Prozess wird sich über mehrere Jahre erstrecken.

Das Unternehmensleitbild wird stetig weiterentwickelt. Bereits in den letzten Jahren hat die WIRO intensiv an der weiteren Werteentwicklung zur Schärfung der Marke »WIRO« gearbeitet und konkrete Markenwerte für das Un-ternehmen herausgearbeitet. Die Markenwerte »Morgen wagen«, »Men-schen mögen« und »Mehr erreichen« stehen für den Markenkern »Wohnföhl-gesellschaft«.

Bei weiterhin unveränderten Rah-menbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2020 und die folgenden Jahre ein sicherer Geschäftsverlauf erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2020 aufgrund der vermehrten Neubau-tätigkeit.

Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Bereit-stellung bereits entwickelter bauträger-freier Grundstücksflächen und die neue energetische Ausrichtung des Unterneh-mens bieten Gewähr für die Stabilisie-rung der unternehmerischen Ertragslage. Dabei sichert der hohe Modernisie-rungsgrad 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, 28. Februar 2020



**Ralf Zimlich**  
Vorsitzender und  
Sprecher der Geschäftsführung



**Christian Urban**  
Technischer Geschäftsführer

# **JAHRES— ABSCHLUSS**

der **WIRO Wohnen in Rostock**  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2019

€

**Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2019**

Aktivseite	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	251.954,12	49.813,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.239.334.636,86	1.266.742.136,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.291.024,67	43.589.821,20
3. Grundstücke ohne Bauten	37.273.887,34	42.636.771,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	301.052,00	345.764,00
6. Technische Anlagen	6.339.029,00	6.196.556,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.058.991,00	1.609.760,00
8. Anlagen im Bau	18.641.892,15	3.948.542,40
9. Bauvorbereitungskosten	4.251.865,06	4.437.825,61
	1.357.522.124,02	1.369.536.923,78
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	1.914.679,45
2. Beteiligungen	260.001,00	260.001,00
	2.774.680,44	2.174.680,45
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.360.548.758,58</b>	<b>1.371.761.417,23</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.698.373,82	7.165.347,95
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	11.566.643,29	7.129.958,59
3. Unfertige Leistungen	55.410.734,74	53.810.510,49
4. Andere Vorräte	373.623,72	352.151,71
	74.049.375,57	68.457.968,74
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	200.369,54	406.157,10
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.587,18	6.587,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.302,77	8.966,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.560,03	274.630,91
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.973.944,41	5.145.534,19
6. Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 13.530,15 (Vorjahr: € 12.911,35) davon aus Steuern: € 889.513,66 (Vorjahr: € 0,00)	7.323.400,58	6.974.209,06
	13.514.164,51	12.816.085,17
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.420.379,02	6.925.970,53
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>94.983.919,10</b>	<b>88.200.024,44</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.124.241,30</b>	<b>1.290.242,77</b>
	<b>1.458.656.918,98</b>	<b>1.461.251.684,44</b>
<b>Treuhandbestand</b>		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	2.848.543,88	1.656.010,74
Treuhandkonten Mietkautionen	30.803.425,64	30.374.776,84

Passivseite	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
<b>Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	160.000.000,00	160.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	148.908.755,30	131.683.082,25
	161.496.344,50	144.270.671,45
<b>III. Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>	0,00	581.207,83
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresergebnis	29.621.499,11	27.225.673,05
2. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	581.207,83	4.000.000,00
3. Vorabausschüttung	-2.500.000,00	0,00
	27.702.706,94	31.225.673,05
<b>Eigenkapital einschließlich Sonderrücklagen insgesamt</b>	<b>349.199.051,44</b>	<b>336.077.552,33</b>
<b>Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>	<b>55.476.364,05</b>	<b>56.994.275,05</b>
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>679.387,59</b>	<b>562.955,60</b>
<b>Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.741.293,00	2.948.766,00
2. Steuerrückstellungen	3.121.565,62	1.043.661,73
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	0,00	14.199,87
4. Sonstige Rückstellungen	9.156.484,08	9.166.861,08
	15.019.342,70	13.173.488,68
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	839.335.471,02	861.365.882,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.655.564,89	61.174.474,01
3. Erhaltene Anzahlungen	59.882.585,76	59.562.720,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	791.239,56	530.106,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.750.267,67	2.258.451,84
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.723.849,20	4.628.269,53
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 374.143,96 (Vorjahr: € 449.462,55)	404.172,66	1.062.277,56
	968.543.150,76	990.582.181,60
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.137.061,42</b>	<b>2.082.905,65</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>67.602.561,02</b>	<b>61.778.325,53</b>
	1.458.656.918,98	1.461.251.684,44
<b>Treuhandbestand</b>		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	2.848.543,88	1.656.010,74
Treuhandkonten Mietkautionen	30.803.425,64	30.374.776,84

€

**Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2019**

	01.01.–31.12.2019	01.01.–31.12.2018
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	208.055.480,89	203.871.477,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.507.060,00	15.424.646,63
c) aus Betreuungstätigkeit	1.193.564,78	1.155.364,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.253.848,67	1.126.905,44
	<b>231.009.954,34</b>	<b>221.578.394,27</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>5.288.149,55</b>	<b>6.219.145,37</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>962.291,38</b>	<b>645.749,05</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>7.956.898,29</b>	<b>6.040.816,32</b>
	<b>245.217.293,56</b>	<b>234.484.105,01</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.612.536,76 (Vorjahr: € 3.411.357,44)	91.133.507,08	87.908.962,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.453.034,11	10.251.584,90
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.786,49	34.096,21
	<b>102.618.327,68</b>	<b>98.194.643,41</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>142.598.965,88</b>	<b>136.289.461,60</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	26.664.017,63	25.130.123,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 555.909,21 (Vorjahr: € 384.666,29)	5.785.980,31	5.266.582,88
	<b>32.449.997,94</b>	<b>30.396.706,18</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>30.680.816,71</b>	<b>29.914.814,46</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>11.187.519,60</b>	<b>10.404.802,66</b>
<b>9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>	<b>2.207.598,83</b>	<b>2.141.515,74</b>
<b>10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen</b>	<b>39.301,26</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>220.795,57</b>	<b>164.119,89</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>23.931.101,53</b>	<b>26.731.140,25</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>16.481.346,48</b>	<b>13.903.806,07</b>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>30.257.276,76</b>	<b>27.243.827,61</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>635.777,65</b>	<b>18.154,56</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>29.621.499,11</b>	<b>27.225.673,05</b>
<b>17. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage</b>	<b>581.207,83</b>	<b>4.000.000,00</b>
<b>18. Vorabauschüttung</b>	<b>-2.500.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>27.702.706,94</b>	<b>31.225.673,05</b>

# anhang

der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2019

## 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 wurden zusätzlich die Posten »Sonderrücklage aus Investitionszulage« und »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

## B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschreibungen erfolgen linear auf der Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern.

Die Abschreibungen auf die Gebäudedekosten 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 wird von bisher 1,25 % auf 2,00 % erhöht. Es kommt zu unterschiedlichen Folgebewertungen. Die Abschreibungsquoten für Bestandsbauten der WIRO bleiben unverändert.

Für abgeschlossene umfassende Modernisierungsmaßnahmen wird bei 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 962 T€ (Vorjahr: 646 T€) aktiviert.

In die Herstellungskosten werden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

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

Die Immobilien wurden auf niedrigere beizulegende Werte unter Berücksichtigung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung »Bewertung von

Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz« (IDW RS IFA 2) geprüft.

Die Entwicklung der Ertragswerte von in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Objekten wurde auf einen möglichen Wertaufholungsbedarf überprüft. Dies führte zu Zuschreibungen bei den Grundstücks- und Gebäudewerten in Höhe von 306 T€ (Vorjahr: 498 T€). Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit keine konkreten Daten vorlagen, sachgerecht geschätzt. Die Verwaltungskosten wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt.

Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 42 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

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

**Anteile an verbundenen Unternehmen**

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
				31.12.2019	2019
				T€	T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	936*
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.272*
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	346	-118
PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)	WIRO	100	100	600	-39*

\* Jeweils vor Ergebnisabführung.

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Beteiligungen	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital	Jahresergebnis
	31.12.2019 (31.12.2018)	31.12.2019 (31.12.2018)	31.12.2019 (31.12.2018)	2019 (2018)
	%	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	100 (100)	k. A. (10)	10 (10)	k. A. (85)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A. (1.439)	1.000 (1.000)	k. A. (26)

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

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

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2019 war eine Bewertungskorrektur gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorzunehmen. Für ein Grundstück im Gewerbepark Brinckmansdorf Nord wurde aufgrund verbesserter Vermarktungsmöglichkeiten eine Zuschreibung

in Höhe von 3.800 T€ vorgenommen. Bei der Ermittlung von Herstellungskosten werden Fremdkapitalkosten nicht einbezogen.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2019, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. Der Posten enthält weiterhin als unfertige Bauleistung aktivierte Erschließungskosten der Grundstücksflächen Thierfelderstraße, die nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme nicht im Vermögen der Gesellschaft bleiben.

Die Bilanzierung der anderen Vorräte, die vor allem Reparaturmaterialien für den Bauservice umfassen, erfolgt

zu Anschaffungskosten. Die Verwaltung der Bestände erfolgt mit der Lagersoftware Taifun. 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.

Die WIRO weist die Investitionszulagen, die sie in Vorjahren erhalten hat, als Sonderrücklage aus Investitionszulage im Eigenkapital aus. Für das Berichtsjahr wurden letztmalig 581 T€ aufgelöst. Die von der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 abweichende Behandlung der Investitionszulagen in Bezug auf Ausweis und Auflösung erfolgt auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 18. Mai 2001.

Seit 2018 werden öffentliche Zuschüsse, die die WIRO u.a. für die Errichtung von Aufzügen und Solarthermieanlagen erhält, zum Zeitpunkt der Bewilligung in einem 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 ratiertlich 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 Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet.

Zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 % p. a. und eine Renten Anpassung von 1,80 % p. a. angesetzt. Es wird keine Fluktuation unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für eine pauschal angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (Stichtag: Dezember 2019, 10-Jahres-Zinssatz) wurde zum 31. Dezember 2019

zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde insoweit Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr wurde zulässigerweise aufgrund der Änderung von § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Abzinsungssatz über einen durchschnittlichen Zeitraum von 10 Jahren (bis 31. Dezember 2015 noch 7 Jahre) ermittelt.

Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,97 % ergibt, beträgt 279 T€ per 31. Dezember 2019. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern fünf leitende Angestellte (davon zwei ehemalige) und ein Geschäftsführer einer WIRO-Tochtergesellschaft.

Die Steuerrückstellungen und

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

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

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

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

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

## **Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **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 29.347 T€ (Vorjahr: 26.437 T€).

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

Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

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

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen insbesondere sonstige Forderungen aus Ergebnisabführung in Höhe von 2.208 T€ (Vorjahr:

2.141 T€) und das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 3.750 T€.

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

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Investitionskostenzuschüsse für die Tochtergesellschaft WIR in Höhe von 1.767 T€ und abgegrenzte Finanzierungskosten aus dem Ratenkauf des Parkhauses »Altstadt« in Höhe von 1.274 T€ ausgewiesen.

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

Der nach § 6b EStG 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 1.518 T€ (Vorjahr: 1.518 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€
Altersteilzeit	694
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	3.430
Strittige Bauvorhaben	1.505
Instandhaltungsmaßnahmen	1.165
Personalaufwendungen	898
Übrige	1.465

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

In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind bei der WIRO per 31. Dezember 2019 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 1.990 T€ sowie eine Ratenkaufvereinbarung über das Parkhaus »Altstadt« in Höhe von 5.944 T€ enthalten.

Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der zuvor bestehenden Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

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

bundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt 4.724 T€ (Vorjahr: 4.628 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (2.738 T€) und die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (1.940 T€).

Für die bereits 2019 erhaltenen Vorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2019 ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2.137 T€ gebildet. Dieser enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen für das Folgejahr in Höhe von 1.858 T€.

Passive latente Steuern ergeben sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen Handels- und Steuerbilanz im Anlagevermögen, im Umlaufvermögen und in den 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 Umsatzerlöse wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

Umsatzerlöse	2019 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung	208.055	203.871
Verkauf von Grundstücken	20.507	15.425
Betreuungstätigkeit	1.194	1.155
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.254	1.127
	<b>231.010</b>	<b>221.578</b>

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 3.354 T€ (Vorjahr: 2.791 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.518 T€ (Vorjahr: 1.518 T€), aus dem Aufwandszuschuss zum Damerower Weg 675 T€ (Vorjahr: 0 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 537 T€ (Vorjahr: 74 T€), aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 306 T€ (Vorjahr: 498 T€) und aus Weiterberechnung von Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 465 T€ (Vorjahr: 347 T€) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (4.907 T€), EDV-Kosten (2.038 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (1.575 T€), Aufwendungen für den Wiederaufbau des Portalkrans »Möwe« (1.000 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (157 T€).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinsen für andere Forderungen in Höhe von 145 T€ (Vorjahr: 44 T€), Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 66 T€ (Vorjahr: 69 T€) sowie den

Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 6 T€ (Vorjahr: 9 T€). Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 276 T€ (Vorjahr: 291 T€)

aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 260 T€ (Vorjahr: 271 T€). Steuern vom Einkommen und

vom Ertrag sind mit 16.481 T€ (Vorjahr: 13.904 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 5.824 T€ (Vorjahr: 5.712 T€).

## D Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Arbeitnehmer	2019	2018
Kaufmännische Mitarbeiter	325,5	322,0
Technische Mitarbeiter	28,5	30,8
Gewerbliche Mitarbeiter	222,8	221,5
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>576,8</b>	<b>574,3</b>

Zudem waren in der WIRO zwei Geschäftsführer und durchschnittlich 27,5 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2019 dar:

### Zinsswap-Geschäfte

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	Swap-Satz % p. a. (inkl. Kreditmarge des Grundgeschäftes)	Ursprungsnominalbetrag T€	Nominalbetrag per 31.12.2019 T€	Marktwert per 31.12.2019 T€
Nord LB	31.01.2011	10	5,33	51.832	41.462	-1.751
Nord LB	31.05.2013	15	4,97	32.143	31.651	-7.230
				<b>83.795</b>	<b>73.113</b>	<b>-8.981</b>

Bei den aufgeführten Zinsswap-Geschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft. Die Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Zu weiteren Angaben wird auf Anlage 5 verwiesen.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft jährliche Verpflichtungen aus Dienstleistungs-, Pacht- und Mietverträgen sowie Leasingzahlungen gegenüber Dritten im Bereich der Hausbewirtschaftung eingegangen. Leasingverträge existieren u.a. 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 25.426 T€ (Vorjahr: 25.447 T€).

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 17,1 Mio. € (Vorjahr: 7,9 Mio. €). Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2019 in Höhe von 111 T€ betrifft

Herr Ralf Zimlich, Immobilienökonom (EBS). Technischer Geschäftsführer ist Herr Christian Urban, Dipl.-Ingenieur.

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2019 stellt sich wie folgt dar:

Vergütung	Ralf Zimlich kfm. GF	Christian Urban techn. GF
Feste Vergütung	178 T€	160 T€
Variable/vereinbarte Vergütung	35 T€	20 T€
Sachbezüge und sonstige Bezüge	11 T€	12 T€
<b>Gesamt</b>	<b>224 T€</b>	<b>192 T€</b>

Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB.

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

Kaufmännischer Geschäftsführer der WIRO und zugleich Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung ist

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2019 für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 48 T€, in eine Unterstützungskasse in Höhe von 4 T€ sowie Beiträge für eine Direktversicherung in Höhe von 1 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2019 auf 31 T€ sowie die Beiträge für eine Direktversicherung auf 2 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2019 ab Mai 2020 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2019 eine Rückstellung gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2019 sowohl für Herrn Ralf Zimlich als auch für Herrn Christian Urban auf 12 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum

31. Dezember 2019 in Höhe von 985 T€ (Vorjahr: 969 T€). Die Pensionen im Jahr 2019 beliefen sich auf 81 T€ (Vorjahr: 80 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 2019 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell	Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 2,6 T€	Bürgerschaftsvertreter; Jurist, Leiter kaufmännisches und infrastrukturelles Facility-Management, BBL MV (Rostock), ab 01.01.2020 Referatsleiter Facility-Management, des Finanzministeriums MV, Außenstelle Rostock
Nicole Horn	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreterin; Mitarbeiterin Bereich Investitionen, Finanzen und Grundstückswesen
Christian Albrecht	(ab 19.07.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreter; Student
Dr. Sybille Bachmann	Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses, Entgelt 2019: 1,3 T€	Bürgerschaftsvertreterin; wissenschaftliche Mitarbeiterin, Institut für Allgemeine Sozialpädagogik und Pädagogik, Universität Rostock
Steffen Bockhahn	(bis 19.07.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 0,4 T€	Bürgerschaftsvertreter; Senator für Soziales, Jugend, Gesundheit, Schule und Sport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Thomas Böttcher	(bis 06.08.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreter; Teamleiter Bereich WIROtel und Sportstätten
Jan-Hendrik Brincker	(bis 10.01.2019) Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 0,0 T€	Bürgerschaftsvertreter; Kaufmann, Harms & Steder Gruppe
Marcel de Witt	(ab 19.07.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 0,5 T€	Arbeitnehmersvertreter; Wohnungsverwalter/Bereich Wohnungswirtschaft
Matthias Ehlers	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 1,2 T€	Arbeitnehmersvertreter; Wohnungsverwalter/Supporter Bereich Wohnungswirtschaft
Ellen Fiedelmeier	Vorsitzende des Bauausschusses, Entgelt 2019: 1,1 T€	Sachkundige Einwohnerin; Projektmitarbeiterin BIWAQ, Unternehmerverband Mittleres Mecklenburg e. V., Stadtplanerin Sense.Lab e. V.
Karsten Kolbe	(bis 19.07.2019) Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreter; Mitglied des Landtages Mecklenburg-Vorpommern
Mathias Krack	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 1,1 T€	Bürgerschaftsvertreter; Geschäftsführer gwo GmbH

Andrea Krönert	(ab 19.07.2019) Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreterin; Kordinatorin/Geschäftsführerin, Eine-Welt-Landesnetzwerk Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Anne Mucha	(ab 19.07.2019) Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreterin; Wahlkreismitarbeiterin, Bürgerbüro Frank Junge MdB
Daniel Peters	(30.01.2019 bis 19.07.2019) Entgelt 2019: 0,5 T€	Bürgerschaftsvertreter; wissenschaftlicher Mitarbeiter Deutscher Bundestag für MdB Eckhardt Rehberg
Christian Reinke	(bis 19.07.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreter; Angestellter Landesamt für Innere Verwaltung Schwerin
Jens Rosentreter	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss (stellvertretender Vorsitzender), Entgelt 2019: 1,2 T€	Arbeitnehmervertreter; freigestellter stellvertretender Betriebsratsvorsitzender
Sven Runge	(ab 06.08.2019) Mitglied im Bauausschuss (stellvertretender Vorsitzender), Entgelt 2019: 0,6 T€	Arbeitnehmervertreter; Bautechniker, Bereich Wohnungswirtschaft
Dr. Helmut Schmidt	Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 1,1 T€	Bürgerschaftsvertreter; Arzt und Verleger, Diplomat Media Berlin
Helmut Schulz	(ab 19.07.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Sachkundiger Einwohner; Privatier
Dr. Felix Winter	(ab 19.07.2019) Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2019: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreter; Softwareentwickler, Silicann Systems GmbH
Henning Wüstemann	(bis 19.07.2019) Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2019: 0,0 T€	Bürgerschaftsvertreter; freiberuflicher Unternehmensberater

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 18 T€ (Vorjahr: 20 T€).

Gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und Geschäftsführer bestehen keine Forderungen.

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

Der Bilanzgewinn der WIRO für das Geschäftsjahr 2019 beträgt nach Abzug der im Jahr 2019 geflossenen Vorabauschüttung in Höhe von 2.500 T€ insgesamt 27.703 T€. Vereinbart ist für das Geschäftsjahr 2019 eine Gewinnabführung in Höhe von insgesamt 14.000 T€ an die Gesellschafterin. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung

schlägt vor, den nach erfolgter Vorabauschüttung verbliebenen Ausschüttungsbetrag in Höhe von 11.500 T€ an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 16.203 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 28. Februar 2020

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH

**Ralf Zimlich**  
Vorsitzender und  
Sprecher der Geschäftsführung

**Christian Urban**  
Technischer Geschäftsführer

# **anLAGen**

# **ZUM anHANG**

der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2019

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand per 31.12.2019 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>983.123,64</b>	<b>255.806,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.238.930,49</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.891.897.916,59	8.919.260,18	11.749.470,68	1.778.324,39	1.890.846.030,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.426.932,34	1.997.695,21	61.065,07	5.178.167,31	76.541.729,79
Grundstücke ohne Bauten	43.596.475,62	1.189.780,31	0,00	-6.552.664,74	38.233.591,19
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.590.246,47	0,00	0,00	0,00	1.590.246,47
Technische Anlagen	14.504.505,57	657.171,56	104.773,74	134.429,45	15.191.332,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.447.940,89	1.123.339,66	555.301,30	42.777,00	5.058.756,25
Anlagen im Bau	4.571.759,13	11.276.700,68	748.759,40	3.787.596,33	18.887.296,74
Bauvorbereitungskosten	4.440.422,75	4.182.669,19	0,00	-4.368.629,74	4.254.462,20
	<b>2.034.505.945,30</b>	<b>29.346.616,79</b>	<b>13.219.370,19</b>	<b>0,00</b>	<b>2.050.633.191,90</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.923.550,26	600.000,00	0,01	0,00	2.523.550,25
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00
	<b>2.183.551,26</b>	<b>600.000,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>2.783.551,25</b>
	<b>2.037.672.620,20</b>	<b>30.202.423,64</b>	<b>13.219.370,20</b>	<b>0,00</b>	<b>2.054.655.673,64</b>

Kumulierte Abschreibung 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€	€
933.310,64	53.665,73	0,00	0,00	0,00	986.976,37	251.954,12	49.813,00
625.155.779,73	27.866.792,55	-1.585.873,80	377.812,14	303.117,00	651.511.393,62	1.239.334.636,86	1.266.742.136,86
25.837.111,14	1.416.709,48	0,00	0,00	3.115,50	27.250.705,12	49.291.024,67	43.589.821,20
959.703,85	0,00	0,00	0,00	0,00	959.703,85	37.273.887,34	42.636.771,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.244.482,47	44.712,00	0,00	0,00	0,00	1.289.194,47	301.052,00	345.764,00
8.307.949,57	590.358,01	-46.003,74	0,00	0,00	8.852.303,84	6.339.029,00	6.196.556,00
2.838.180,89	708.578,94	-546.994,58	0,00	0,00	2.999.765,25	2.058.991,00	1.609.760,00
623.216,73	0,00	0,00	-377.812,14	0,00	245.404,59	18.641.892,15	3.948.542,40
2.597,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2.597,14	4.251.865,06	4.437.825,61
<b>664.969.021,52</b>	<b>30.627.150,98</b>	<b>-2.178.872,12</b>	<b>0,00</b>	<b>306.232,50</b>	<b>693.111.067,88</b>	<b>1.357.522.124,02</b>	<b>1.369.536.923,78</b>
8.870,81	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870,81	2.514.679,44	1.914.679,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
<b>8.870,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.870,81</b>	<b>2.774.680,44</b>	<b>2.174.680,45</b>
<b>665.911.202,97</b>	<b>30.680.816,71</b>	<b>-2.178.872,12</b>	<b>0,00</b>	<b>306.232,50</b>	<b>694.106.915,06</b>	<b>1.360.548.758,58</b>	<b>1.371.761.417,23</b>

2

## Anlage zum Anhang Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2019 €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	31.12.2018 €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	200.369,54	0,00	406.157,10	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.587,18	0,00	6.587,18	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.302,77	0,00	8.966,73	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.560,03	0,00	274.630,91	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.973.944,41	0,00	5.145.534,19	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	7.323.400,58	3.842.958,95	6.974.209,06	4.272.980,78
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.514.164,51</b>	<b>3.842.958,95</b>	<b>12.816.085,17</b>	<b>4.272.980,78</b>

3

## Anlage zum Anhang WIRO-Eigenkapitalspiegel 2019

	Gezeichnetes Kapital €	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen €	Bauerneue- rungsrücklage €	Bilanzgewinn €	Sonderrücklage aus Investitionszulage €	Summe Eigenkapital €
Stand 01.01.2019	160.000.000,00	12.587.589,20	131.683.082,25	31.225.673,05	581.207,83	<b>336.077.552,33</b>
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	17.225.673,05	-17.225.673,05	0,00	<b>0,00</b>
Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage	0,00	0,00	0,00	0,00	-581.207,83	<b>-581.207,83</b>
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-16.500.000,00	0,00	<b>-16.500.000,00</b>
Bilanzgewinn 2019*	0,00	0,00	0,00	30.202.706,94	0,00	<b>30.202.706,94</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>160.000.000,00</b>	<b>12.587.589,20</b>	<b>148.908.755,30</b>	<b>27.702.706,94</b>	<b>0,00</b>	<b>349.199.051,44</b>

\* Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrten Betrages (278.921 €) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

## Anlage zum Anhang Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	839.335.471,02 (861.365.882,17)	44.880.227,23 (45.016.454,81)	100.275.532,74 (93.062.857,74)	694.179.711,05 (723.286.569,62)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**	61.655.564,89 (61.174.474,01)	4.035.569,18 (5.320.287,75)	8.799.077,11 (9.570.165,98)	48.820.918,60 (46.284.020,28)
Erhaltene Anzahlungen	59.882.585,76 (59.562.720,39)	59.882.585,76 (59.562.720,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	791.239,56 (530.106,10)	791.239,56 (530.106,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.750.267,67 (2.258.451,84)	1.240.773,59 (1.985.352,38)	428.798,28 (273.099,46)	80.695,80 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.723.849,20 (4.628.269,53)	4.723.849,20 (4.628.269,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	404.172,66 (1.062.277,56)	404.172,66 (1.062.209,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>968.543.150,76</b> <b>(990.582.181,60)</b>	<b>115.958.417,18</b> <b>(118.105.400,57)</b>	<b>109.503.408,13</b> <b>(102.906.123,18)</b>	<b>743.081.325,45</b> <b>(769.570.589,90)</b>

\* Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 839.335.471,02 € sind 804.335.471,02 € zum 31.12.2019 dinglich besichert.

\*\* Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 61.655.564,89 € sind 59.666.033,91 € dinglich besichert und 1.989.530,98 € grundbuchlich geregelt.

**5** Anlage zum Anhang  
Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		
Variable	Art	Art	Betrag Mio. €	Art	Betrag Mio. € (nominal)	Abgesichertes Risiko
<b>Nord LB (Darl.-Konto 4250074760/4250074770)</b>						
Zins	kontrazierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>51,8</b>	Zinsswap	<b>51,8</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>Nord LB (Darl.-Konto 4250075630)</b>						
Zins	kontrazierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>32,2</b>	Zinsswap	<b>32,2</b>	Zinsänderungsrisiko

Laufzeit (Designationszeitraum)	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/ Retrospektive Effektivität
31.01.2011– 29.01.2021	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig
31.05.2013– 29.12.2028	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig

Anlage zum Anhang (Seite 1)  
Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2019

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2019					€
	HB 31.12.2019 €	Überleitungs- wert €	StB 31.12.2019 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	
<b>Aktiva</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	251.954,12	0,00	251.954,12	0,00	0,00	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.239.334.636,86	-266.037.168,82	973.297.468,04	0,00	266.037.168,82	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.291.024,67	3.244.682,39	52.535.707,06	3.244.682,39	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	301.052,00	259.213,00	560.265,00	259.213,00	0,00	
Technische Anlagen	6.339.029,00	-454.862,00	5.884.167,00	0,00	454.862,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.058.991,00	-14.241,00	2.044.750,00	0,00	14.241,00	
Anlagen im Bau	18.641.892,15	-127.457,00	18.514.435,15	0,00	127.457,00	
				<b>3.503.895,39</b>	<b>266.633.728,82</b>	
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	2.910.012,45	5.424.691,89	0,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differen- zen aus Organgesellschaften	0,00	1.107.519,69	1.107.519,69	1.107.519,69	0,00	
Beteiligungen	260.001,00	15.352,08	275.353,08	15.352,08	0,00	
				<b>1.122.871,77</b>	<b>0,00</b>	<b>262.006.961,66</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Grundstücke ohne Bauten	6.698.373,82	0,00	6.698.373,82	0,00	0,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	11.566.643,29	1.543.895,41	13.110.538,70	1.543.895,41	0,00	
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.973.944,41	230.000,00	6.203.944,41	230.000,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differen- zen aus Organgesellschaften	0,00	230.000,00	230.000,00	1.773.895,41	0,00	
						<b>-1.773.895,41</b>
<b>Summe Überleitungswerte Aktiva</b>		<b>-257.553.053,80</b>		<b>6.400.662,57</b>	<b>266.633.728,82</b>	<b>260.233.066,25</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Rückstellungen</b>						
Pensionen	2.741.293,00	-1.211.182,00	1.530.111,00	-1.211.182,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differen- zen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Rückstellungen	9.156.484,08	-370.604,42	8.785.879,66	-370.604,42	0,00	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe Überleitungswerte Passiva</b>		<b>-1.581.786,42</b>		<b>-1.581.786,42</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.581.786,42</b>

6

**Anlage zum Anhang (Seite 2)**  
**Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2019**

	Latenzen €	KSt 15,825% €	GewSt 16,275% €	€
<b>Passive Latenzen aus temporären Differenzen</b>				
aus Aktiva	266.633.728,82	42.194.787,59	43.394.639,37	
aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
	266.633.728,82	42.194.787,59	43.394.639,37	
<b>Aktive Latenzen aus temporären Differenzen</b>				
aus Aktiva	6.400.662,57	1.012.904,85	821.527,95	
aus Passiva	1.581.786,42	250.317,70	257.435,74	
	7.982.448,99	1.263.222,55	1.078.963,69	
	258.651.279,83	40.931.565,03	42.315.675,67	
<b>Passivüberhang</b>				
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen		-15.644.679,69	0,00	
		<b>25.286.885,35</b>	<b>42.315.675,67</b>	
		KSt	GewSt	Summe
		€	€	€
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2019)		25.286.885,35	42.315.675,67	67.602.561,02
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2018)		20.451.435,35	41.326.890,18	61.778.325,53
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)</b>		<b>4.835.450,00</b>	<b>988.785,49</b>	<b>5.824.235,49</b>

# BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
über das Geschäftsjahr 2019

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 durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2019 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Sitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, vier Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. Zudem wurden 11 Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren nach § 48 Abs. 3 GmbHG gefasst und die entsprechenden Niederschriften von der Gesellschafterin angefertigt.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates übernehmen lediglich eine beratende und unterstützende Funktion.

**Im Rahmen der zwei Sitzungen des Bauausschusses standen folgende Themen im Mittelpunkt der Erörterungen:**

Informationen zu Bauvorhaben InselQuartier, Rostocker Straße, Lortzingstraße, Albin-Köbis-Straße, Haus des Sports, WIROtel Mittelmole, Aufstockungen Südstadt, Sanierung der Kunstrasenplätze Damerower Weg und Sanierung des Büro- und Lagergebäudes des Bauservices

Informationen zu Neubauvorhaben Parkhaus Altstadt, Thierfelderstraße, Möllner Straße, Werftdreieck, Kuphalstraße I – III und Bebauung Mittelmole

Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter weiterer Projekte sowie die Vorstellung der Projekte 2019 der WIR

**Wesentliche Themen der zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses waren:**

Jahresabschluss 2018

variable Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2018 und 2020

Finanzreport der Geschäftsführung

Informationen zur Einführung einer digitalen Dokumentenverwaltung

Informationen zum Engagement der WIRO 2019 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, 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 Aufgaben, die ihm per Gesellschaftsvertrag übertragen worden sind, die erforderlichen Beschlüsse

gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Neben den Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorhaben wurden vor allem der Ankauf von Immobilien, der Verkauf einer Grundstücksfläche im Gewerbegebiet Brinckmansdorf Nord, die Auszahlung einer Pensionsrückstellung, das Konzept für den Umgang mit den WIRO-Sportstätten, die Sanierung der Kunstrasenplätze Damerower Weg und das Sondergebiet Rohrmanische Koppel in den Sitzungen des Aufsichtsrates thematisiert.

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 2019 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

Im Ergebnis der Kommunalwahlen in Rostock wurde im Jahr 2019 ein neuer Aufsichtsrat bestellt, als Aufsichtsratsvorsitzender wurde erneut Herr Dr. Stefan Wandschneider-Kastell gewählt.

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. Dezember 2019 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 2. März 2020 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung.

**Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2019 zudem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:**

**Betriebskosten und Betriebskostenabrechnungen**

Die Prüfung der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft 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 2019 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns für das Jahr 2019. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

**Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2019 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn nach Abzug der geflossenen Vorabausschüttung (2.500.000 €) in Höhe von 27.702.706,94 € wie folgt zu verwenden:**

**Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 11.500.000 €**

**Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 16.202.706,94 €**

Am 27. Mai 2010 haben sich die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der WIRO durch einstimmigen Beschluss zur Anerkennung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Form vom 7. Mai 2008 (einschließlich der Änderungen vom 17. März 2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2019 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, 30. April 2020

**Dr. Steffen Wandschneider-Kastell**  
Aufsichtsratsvorsitzender

# **BESTÄTIGUNGS— VERMERK DES ABSCHLUSS— PRÜFERS**

der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2019

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

→ An die WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 geprüft.

**Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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.

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.

### 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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.

beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 des Unternehmens.

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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Rostock, den 2. März 2020

**DOMUS AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock

**Feld**  
Wirtschaftsprüfer

**Christmann**  
Wirtschaftsprüfer





## Impressum

### Herausgeber

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Lange Straße 38, 18055 Rostock  
www.wiro.de

### Digitale Version

[www.WIRO.de/Bericht](http://www.WIRO.de/Bericht)

### Konzept, Gestaltung, Illustrationen, Produktionsplanung

POLARWERK GmbH, Bremen

### Bildvorlagen, Fotos

Andreas Duerst, BSH-Kartendienst

### Redaktion

WIRO-Unternehmenskommunikation  
Carsten Klehn (v.i.S.d.P.)

### Druck

Druckerei Weidner GmbH, Rostock

### Zum Inhalt

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Vereinfachung im Text wurde zur Bezeichnung von Personengruppen die männliche Form gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich selbstverständlich stets auf Angehörige aller Geschlechter.







