
WIRO

GESCHÄFTSBERICHT

2016



EINEN GUTEN
MORGEN WAGEN



WIRO



EINEN GUTEN
MORGEN WAGEN

Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2016 ist wiederum sehr erfolgreich verlaufen. Die WIRO setzt damit die solide wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre fort. Der Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen ist leicht gesunken. Die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten blieben relativ stabil. Damit leistet die städtische Wohnungsgesellschaft einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung in Rostock mit attraktivem Wohnraum. Unsere durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag 2016 bei 5,84 Euro pro Quadratmeter. Damit wirkt die WIRO, zusammen mit den sieben starken Wohnungsgenossenschaften in Rostock, als verlässliche Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt.

Die WIRO ist das leistungsstärkste kommunale Unternehmen in Rostock. Basis unseres wirtschaftlichen Erfolgs sind eine hohe Kunden- und Mieterzufriedenheit, erstklassige und moderne Dienstleistungen sowie das soziale und ökologische Engagement des Unternehmens. Unsere Unternehmenskultur macht uns zur Wohnfühlgesellschaft. Marke, Leitbild und Werte geben Orientierung für unser Handeln. Sie bringen auf den Punkt, was unsere Ziele sind, wie wir zusammenarbeiten und wofür wir als Unternehmen stehen. Wir wissen, wo wir gemeinsam hinwollen. So bauen wir erfolgreich an der Zukunft der WIRO. Gewürdigt wurde das 2016 durch mehrere Auszeichnungen wie den Inklusionspreis der IHK zu Rostock und den Gesundheitspreis des Wirtschaftsverbandes BVMW.

Seit einigen Jahren wird die Wohnungsnachfrage durch die Einwohner- und Beschäftigungsdynamik befeuert. Experten ordnen Rostock in die Gruppe der sogenannten Schwarmstädte ein. Der Mietmarkt ist in Teilbereichen angespannt. Trotz der Wohnungsknappheit hat es die WIRO geschafft, zusätzlich viele Menschen unterzubringen, die hierher geflüchtet sind – unaufgereggt und professionell, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Wichtig ist uns dabei eine lokale soziale Ausgewogenheit, die uns durch eine kluge Steuerung gelingt. Schwer abzuschätzen sind die weitere Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.

Im Rostocker Wohnungsmarkt ist nach unserer Einschätzung viel Potenzial. Denn auch in Zukunft werden Menschen in die größte Stadt des Landes ziehen. Gründe sind neben der sehr gut ausgebauten Infrastruktur in allen Lebensbereichen vor allem bessere Jobperspektiven als in anderen Landesteilen. In der von der Nord/LB erstellten Rangliste der Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und arbeitsmarktpolitischen Bedeutung hat der Wirtschaftsraum Rostock die Nase vorn. Die WIRO selbst zählt zu den 50 größten Unternehmen des Landes.

Unser Engagement für mehr Wohnraum in Rostock trägt erste Früchte. Die Bauarbeiten für die neuen Wohnhäuser im Warnemünder Dünenquartier und im InselQuartier im Stadthafen kommen planmäßig voran, ebenso kleinere Projekte wie Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses in Markgrafenheide. Mit dem im Geschäftsjahr 2016 erwirtschafteten Jahresüberschuss hat die WIRO weiter Substanz geschaffen, um neue Mietwohnungen bauen zu können. Geplant ist unter anderem ein großes Quartier auf dem Werftdreieck mit mehr als 700 Wohnungen.

Wir rechnen derzeit nicht mit einem nachhaltigen Anstieg des Zinsniveaus. Allerdings sind einige Gesetze, Richtlinien und Vorschriften erneut verschärft worden, unter anderem die energetischen Vorgaben mit der Energieeinsparverordnung 2016. Das treibt die seit Jahren enorm steigenden Baukosten weiter an, was wir in der Miete berücksichtigen müssen, da alle Neubauprojekte frei finanziert werden.

Unsere neuen Wohnungen entsprechen heutigen bautechnischen und energetischen Standards und berücksichtigen vor allem auch die Bedürfnisse der Mieter nach mehr Komfort. Um die Qualität des WIRO-Bestandes auf einem guten Niveau zu halten, stehen neben der laufenden Instandhaltung beispielsweise die Nachrüstung mit Personenaufzügen und der altersgerechte Umbau von Wohnungen auf der Agenda. Dabei investieren wir mit Augenmaß und berücksichtigen die Interessen unserer Mieter.

Stets im Blick haben wir auch die Entwicklung der Nebenkosten. Dieses Thema hat angesichts der im Bundesvergleich geringeren Kaufkraft ein hohes Gewicht. Im Jahr 2016 haben wir den Start der Tochtergesellschaft WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen vorbereitet, die seit dem Jahreswechsel 2016/17 viele Wohnungen verlässlich mit Wärme und Warmwasser versorgt, die zentralen Heizanlagen der WIRO technisch betreut, bestehende Anlagen ökologisch nachhaltig modernisiert und dezentrale

Anlagen zusammenfasst. Angesichts steigender Energiekosten soll die WIR auch eine Entlastung für das Portemonnaie unserer Mieter bringen.

Der Erfolg der WIRO spiegelt sich nicht nur in erfreulichen Kennzahlen wider. Zu einem Zuhause zum Wohnfühlen gehört ein attraktives Umfeld. Dieser Verantwortung stellen wir uns, betreiben unter anderem Turnhallen und Sportplätze, eine Schwimmhalle sowie Jugend- und Studentenhäuser. Die wirtschaftliche Stabilität gibt uns auch den Spielraum, mit Spenden oder als Sponsor mehr als 90 Rostocker Institutionen in Sport, Kunst und Kultur sowie soziale Initiativen in allen Stadtteilen zu unterstützen. Denn das vielfältige Engagement der Vereine und Verbände schafft ein Rostock, das noch lebenswerter ist.

Hinter der Erfolgsgeschichte der WIRO stehen Menschen innerhalb und außerhalb des Unternehmens, ohne die die-

se nicht möglich wäre – zuallererst unsere Mieterinnen und Mieter, die rund ein Drittel der Rostocker Stadtgesellschaft ausmachen und die uns zum Teil schon seit Jahrzehnten die Treue halten. Unzählige Bande verbinden uns mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – nicht nur in Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen. Vertreter unseres Unternehmens sind oft zu Gast in Bürgerschaft, Ausschüssen und Ortsbeiräten. Wir arbeiten konstruktiv mit Ämtern und stadtnahen Unternehmen zusammen, auch in ungewohnten und schwierigen Situationen.

Ein besonderer Dank gilt den knapp 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnfühlgesellschaft, die mit den täglich neuen Herausforderungen Schritt halten und sich Tag für Tag aufs Neue für »ihre« Unternehmen, »ihre« Liegenschaften, Wohnungen und Anlagen sowie »ihre« Mieterinnen und Mieter ins Zeug legen.

Die WIRO steht auf einem festen Fundament. Wir sehen voller Zuversicht den aktuellen Entwicklungen entgegen, freuen uns auf neue Projekte und den weiteren gemeinsamen Weg.



Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Technischer
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft
mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2016

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS SEITE 08

Geschäftsmodell 08
Beteiligungen 08

2. WIRTSCHAFTSBERICHT SEITEN 09–17

*Gesamtwirtschaftliche Lage und
Branchenentwicklung* 09
Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf . 10
› *Wohnungswirtschaft* 11
› *Grundstückswirtschaft* 13
› *Investitionen* 14
› *Finanzierung* 15
› *Personal- und Sozialbereich* 16

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEITEN 18–22

Ertragslage 18
Finanzlage 19
Vermögenslage 21

4. RISIKOBERICHT SEITEN 22–26

*Darstellung des internen Kontroll- und
Risikomanagementsystems* 23
*Branchen- und unternehmensspezifische
Risiken* 23
Beurteilung des Gesamtrisikos 25
Chancen- und Prognosebericht 25

JAHRESABSCHLUSS 2016

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft
mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2016

BILANZ DER WIRO ZUM 31. DEZEMBER 2016 SEITE 30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER WIRO FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016 SEITE 32

ANHANG

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft
mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS SEITE 36

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN SEITE 36

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG SEITEN 39–40

I. Erläuterungen zur Bilanz 39
*II. Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung* 40

D. SONSTIGE ANGABEN SEITE 41

ANLAGEN ZUM ANHANG

**1A) ENTWICKLUNG DES
ANLAGEVERMÖGENS DER WIRO**
SEITE 46

**1B) FORDERUNGSÜBERSICHT DER WIRO
NACH RESTLAUFZEITEN**
SEITE 48

1C) WIRO-EIGENKAPITALSPIEGEL 2016
SEITE 48

**1D) VERBINDLICHKEITEN DER WIRO
NACH RESTLAUFZEITEN**
SEITE 49

**1E) ANGABEN ZU BEWERTUNGSEINHEITEN
GEMÄSS § 285 NR. 23 HGB**
SEITE 50

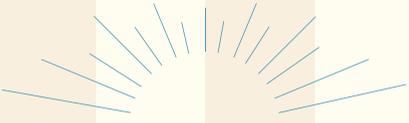
**1F) ENTWICKLUNG VON LATENZEN
UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN
DER WIRO 2016**
SEITE 52

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

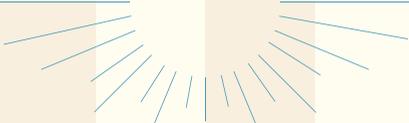
BERICHT DES AUFSICHTSRATES
SEITE 58

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
ABSCHLUSSPRÜFERS**
SEITE 62



LAGEBERICHT



DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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 Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hansestadt 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 steht. 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 Hansestadt Rostock. Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Rostock.

Die Geschäfte der WIRO werden sowohl durch die Satzung in der Fassung vom 4. Juni 2015 als auch durch eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie durch Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse jeweils vom 27. November 2008 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2016 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

BETEILIGUNGEN

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

DIE WIRO HÄLT BETEILIGUNGEN AN DEN FOLGENDEN GESELLSCHAFTEN:

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

Die **PGR** bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen 4 Parkhäuser, 3 Schwimmsteganlagen und 3 Parkplätze sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur der Hansestadt Rostock bei. In der PGR sind aktuell 9 Mitarbeiter tätig. Die PGR wird von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die **SIR** erbringt wohnungsorientierte Serviceleistungen für den Immobilienbesitz der WIRO. Bei der SIR sind 3 Mitarbeiter mit befristeten Arbeitsverträgen in den Bereichen Wertstoffoptimierung und Sportorganisation tätig. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Die Gründung der **WIR** wurde am 21. September 2016 notariell beurkundet. Die Tochtergesellschaft wird die Wohnungsbestände der WIRO ab dem 1. Januar 2017 auf der Grundlage des abgeschlossenen Wärmeliefervertrages mit Wärme und Warmwasser versorgen. Zudem wird die WIR die zentralen Heizanlagen der WIRO technisch betreuen, die Modernisierung dieser Anlagen planen und durchführen und die Zentralisierung aller dezentralen Heizanlagen der WIRO bis zum Jahr 2027 vornehmen. Für insgesamt 25 Anlagen übernimmt die WIR die technische Betriebsführung für die WIRO.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Das deutsche Wirtschaftswachstum gewann im Berichtsjahr wieder etwas Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 %.¹ Damit setzte sich der Aufwärtstrend aus den Vorjahren fort. Im Jahr 2015 hatte die Wachstumsrate bei 1,7 %, 2014 bei 1,6 % gelegen. Es kann von einer stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland gesprochen werden, die sich auch am Arbeitsmarkt zeigt. Die Zahl der Erwerbslosen war im Dezember 2016 so niedrig wie seit 25 Jahren nicht in diesem Monat. In Rostock betrug die Arbeitslosenquote zum Jahreswechsel 9,2 %² Sie lag damit über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %, aber unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern mit 9,4 %.³ Durch diese Zunahme der Beschäftigungszahlen, eine moderate Preisentwicklung und steigende Löhne sind die real verfügbaren Einkommen gestiegen. Die WIRO zählt nach der Anzahl der Beschäftigten mit Rang 42 zu den 100 größten Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.⁴

Der Konjunkturverlauf wurde im Berichtsjahr nicht nur vom Außenhandel, sondern auch maßgeblich vom Konsum getragen – staatlich wie privat. Nach Experteneinschätzung bleibt die Binnenwirtschaft im laufenden Jahr die Hauptstütze der Entwicklung. Günstige Ölpreise und der schwache Euro helfen zudem dem Export. Fast alle volkswirtschaftlichen Prognosen sagen mindestens ein Wachstum auf dem Niveau des abgelaufenen Jahres voraus.

Nach Einschätzung der Branchenverbände konnten im Berichtsjahr viele Anbieter von Dienstleistungen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten ausweiten. Das gilt auch für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Sie ist mit einem Bruttowertschöpfungsanteil von zuletzt mehr als 11 %⁵ einer der größten Wirtschaftszweige und eines der dynamischsten Wachstumsfelder in Deutschland. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht für bezahlbaren Wohnraum. Sie sichert bestehende und schafft neue Arbeitsplätze und ist zudem bedeutender Auftraggeber für das Bauhandwerk und das Dienstleistungsgewerbe. Allein im ersten Halbjahr 2016 wurden rund 30,4 % mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum.⁶ Das entspricht rund 182.800 Wohnungen. Damit setzte sich das Wachstum in diesem Bereich fort, das bereits vor ei-

nigen Jahren begonnen hatte. Im Geschosswohnungsbau wurde im ersten Halbjahr 2016 der Bau von rund 80.700 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau rund 61.400 Wohnungen. Rostock wächst als Studenten- und Schwarmstadt stetig. Bis zum Jahr 2035 wird nach den Angaben des Statistischen Amtes der Hansestadt Rostock ein Zuwachs von 25.000 Einwohnern prognostiziert. Daher plant die Hansestadt Rostock den jährlichen Neubau von 1.000 Wohneinheiten, wobei 250 Wohneinheiten pro Jahr von der WIRO errichtet werden sollen.

Dem Neubau von Wohnraum in stark nachgefragten Regionen und Städten steht der Rückbau in anderen Teilen des Landes gegenüber. Investitionen sind von den Unternehmen unter Berücksichtigung der Energiewende, demografischer Veränderungen und der nach Deutschland flüchtenden Menschen zu planen. Die Effekte der Migration sind derzeit nicht vollständig absehbar. Für die Wohnungswirtschaft der Hansestadt Rostock spielt der Zuzug von Flüchtlingen noch eine untergeordnete Rolle.

Die Einwohnerzahl Deutschlands ist nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2016 deutlich gestiegen auf etwa 82,8 Millionen Menschen. Sie hat sich damit um etwa 750.000 Menschen vergrößert. Als wirtschaftlich erfolgreiches Land zieht Deutschland viele Zuwanderer aus dem europäischen Ausland an. Die angestiegene Zahl an Flüchtlingen sorgt für zunehmenden Druck auf die bereits angespannten Wohnungsmärkte. Auch die Hansestadt Rostock zieht mehr Menschen aus dem Umland, aus anderen Bundesländern oder dem Ausland an, als sie umgekehrt verliert. Im Einwohnermelderegister waren nach Angaben der Stadtverwaltung zum 31. Dezember 2016 insgesamt 207.492 Personen registriert.⁷ Das sind knapp 1.500 mehr als ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen im gesamten Stadtgebiet erneut gesunken ist. Inzwischen können nicht mehr alle Wohnungsnachfragen unmittelbar wunschgemäß bedient werden.

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat in der Studie »Im Osten auf Wanderschaft« untersucht, welche Gemeinden in den fünf ostdeutschen Flächenländern

¹ Statistisches Bundesamt, »Deutsche Wirtschaft im Jahr 2016 weiter auf Wachstumskurs«, Pressemitteilung, vom 12.01.2017.

² Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Nord, »Der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern«, Monatsbericht Dezember 2016 vom 03.01.2017.

³ Arbeitslosenquote in Deutschland nach Bundesländern.

URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36651/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-nach-bundeslaendern/> [Stand: Januar 2017].

⁴ Bericht der Nord/LB, Bereich Regionalwirtschaft, vom 08.12.2016.

⁵ Anteil des Grundstücks- und Wohnungsbestandes an der Bruttowertschöpfung Deutschlands von 2000 bis 2015.

URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/437688/umfrage/anteil-grundstuecks-und-wohnungswesen-an-deutscher-bruttowertschoepfung/> [Stand: Januar 2017].

⁶ Baugenehmigungen steigen weiter – benötigter Wohnungsbau-Boom bleibt aber bislang aus. Pressemeldung vom 18.08.2016.

URL: <http://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/3299-baugenehmigungensteigen-weiter-benoetigter-wohnungsbau-boom-bleibt-aber-bislang-aus> [Stand: Januar 2017].

⁷ Angaben des Einwohnermelderegisters der Hansestadt Rostock.

für junge Menschen, Familien oder Ruheständler attraktiv sind, und gibt damit einen Einblick in die unterschiedliche demografische Zukunft der Regionen. Die Autoren bezeichnen Rostock als einen der ostdeutschen »Leuchttürme«. Diese Orte könnten als wichtige Wachstumsmotoren bei ansonsten rückläufigen Einwohnerzahlen wirken und sollten weiter gestärkt werden, heißt es.⁸ Die Stadtverwaltung in Rostock erwartet in den kommenden Jahren eine weiter steigende Bevölkerungszahl.

Im März 2015 hat der Deutsche Bundestag die Mietpreisbremse beschlossen. Trotz erster Initiativen findet dieses Gesetz bisher in Mecklenburg-Vorpom-

mern keine Anwendung. Die WIRO plant, ihren Kurs fortzusetzen: Wir wollen das Mietportfolio stärken und durch Neubau sowie Sanierung weiter aufwerten. Für 2017 erwartet die WIRO angesichts anhaltend niedriger Zinsen sowie schwindender 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.

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 2016 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten auch 2016 relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 39.591 Wohnungen (Vorjahr: 39.602 Wohnungen) verwaltet, davon 35.265 eigene Wohnungen. Der Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2016 bei lediglich 1,61 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesenkt werden (Vorjahr: 1,68 %). Damit lag die Gesellschaft unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2016 nur 1,13 % (Vorjahr: 1,21 %). Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2016 bei 5,84 €/m² (Vorjahr: 5,75 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 15,30 €/m² im Jahr 2016 (Vorjahr: 14,99 €/m²) geführt haben.

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

FINANZIELLE STEUERUNGSGRÖSSEN

	2016	2015
EBIT	75.407 T€	66.373 T€
EBITDA	107.691 T€	97.979 T€
EK-Quote [*]	24,00 %	23,24 %
Gesamtkapital-Rentabilität ^{**}	5,20 %	4,55 %
EK-Rentabilität ^{**}	11,50 %	8,23 %
Cashflow nach DVFA/SG	52.333 T€	46.594 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 sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft. So erhielt die WIRO im Berichtsjahr mehrere Auszeichnungen wie den Inklusionspreis der IHK zu Rostock und einen Gesundheitspreis des Bundesverbandes mittelständische Wirtschaft BVMW. 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 eigener Mitarbeiter, an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen für seine Mitarbeiter und widmet sich mit vielfältigen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten von durchschnittlich 17 Jahren und eine geringe Mitarbeiterfluktuation von weniger als 1 % stehen für den Erfolg dieser Maßnahmen.

Die WIRO ist als kommunales Unternehmen in der Hansestadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, Mittelstandsmotor insbesondere für das Handwerk 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 Schießsportanlage sowie von 3 Wohnheimen, die als Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel) geführt werden.

⁸ »Im Osten auf Wanderschaft«. Studie, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung 2016. URL: www.berlin-institut.org/publikationen/studien/im-osten-auf-wanderschaft.html.

Auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Verschiedene Maßnahmen wurden schon umgesetzt (z. B. Fotovoltaikanlagen, Geothermieanlagen, Eisspeicherheizung, Solarthermieanlagen). Damit leistet die WIRO sowohl gegenwärtig als auch zukünftig zusammen mit der 2016 gegründeten Tochtergesellschaft WIR einen Beitrag zur CO₂-Einsparung und zum aktiven Klimaschutz. Weitere ökologisch nachhaltige Investitionen sind bereits 2017 geplant.

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		
	2016	2015
Eigene Bestände		
Wohnungen	35.265	35.497
gewerbliche Einheiten	608	622
Garagen/Stellplätze	9.338	9.360
Fremde Bestände		
verwaltete Wohnungen	752	546
gewerbliche Einheiten	102	30
Garagen/Stellplätze	421	59

Daneben erbringt die WIRO für 3.574 (davon 1.171 eigene) Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten und 205 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr 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					
	2016	2015	2014	2013	2012
Miete €/m ² (netto kalt)	5,84	5,75	5,66	5,61	5,56
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,44	1,36	1,35	1,31	1,31
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,83	0,83	0,89	0,82	0,74
Miete €/m ² (warm)	8,11	7,94	7,90	7,74	7,61

* Bezogen auf die Abrechnung im Vorjahr.

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 von Abschreibungen und Wertberichtigungen der nicht ausgleichenen Mietforderungen betrug 0,37 % (Vorjahr: 0,46 %) bezogen auf die Sollmieten.

In der Regel ist die WIRO in der Lage, Wohnungssuchenden eine geeignete Wohnung anzubieten. Jedoch verknappt sich das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zunehmend, sodass der ausgewiesene Leerstand hauptsächlich durch Wohnungswechsel bedingt ist. Dieser Entwicklung wird die WIRO mit ihren Neubauvorhaben an unterschiedlichen Standorten in der Hansestadt entgegenwirken.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2016 so dar:

STRUKTURELLER LEERSTAND

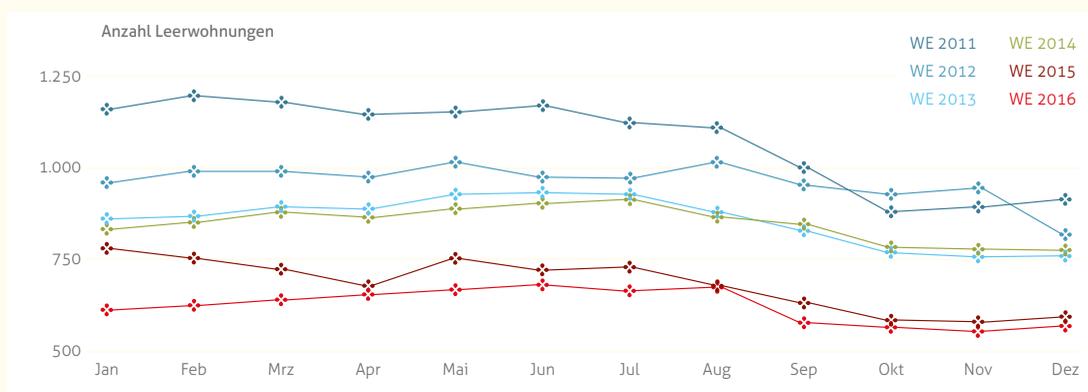
Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell)		
				2016	2015	
	Rostock insgesamt					
	2015 ¹⁾	WIRO	Anteil in %	absolut	in %	in %
Biestow	1.290	127	9,84	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe/Kassebohm	3.612	110	3,05	0	0,00	0,00
Dierkow	7.694	1.792	23,29	17	0,95	1,17
Evershagen	9.519	4.962	52,13	14	0,28	0,50
Gehlsdorf	1.942	15	0,77	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.654	2.533	33,09	31	1,22	1,86
Hansaviertel	6.141	1.263	20,57	6	0,48	0,69
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.013	1.556	12,95	12	0,77	0,63
Lichtenhagen	7.951	1.709	21,50	13	0,76	0,87
Lütten Klein	11.022	6.163	55,92	63	1,02	0,96
Markgrafenheide	1.572	121	7,70	24 ²⁾	19,83	22,73
Reutershagen	10.626	4.007	37,71	30	0,75	0,89
Schmarl	5.061	1.844	36,44	17	0,92	0,60
Stadtmitte	10.912	2.588	23,72	17	0,66	0,89
Südstadt	8.881	2.701	30,41	17	0,63	0,33
Toitenwinkel	7.966	2.521	31,65	60	2,38	2,89
Warnemünde/Diedrichshagen	5.236	1.253	23,93	77 ³⁾	6,15	4,88
Gesamt	119.092	35.265	29,61	398	1,13	1,21

1) Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2016« der Hansestadt Rostock. Zahlen für 2016 liegen noch nicht vor.
 2) Davon 24 Wohneinheiten wegen Grundsanierungen leer stehend.
 3) Davon 72 Wohneinheiten wegen Grundsanierungen leer stehend.

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 Markgrafenheide).

Die folgende Grafik zeigt, dass der Trend zur erhöhten Wohnraumnachfrage und zum damit verbundenen Leerstandsabbau bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der WIRO bereits mehrere Jahre anhält. Für die Gesellschaft gilt es in erster Linie, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten.

LEERSTANDSENTWICKLUNG



Der Leerstand betrug zum 31. Dezember 2016 lediglich 1,61 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesenkt werden (Vorjahr: 1,68 %). Damit liegt die Gesellschaft unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2016 nur 1,13 % (Vorjahr: 1,21 %).

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2016 bei 98,83 % (Vorjahr: 104,24 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 10,21 % (Vorjahr: 11,04 %) ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet.

GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT WERDEN FOLGENDE GESCHÄFTSFELDER BEARBEITET:

- Verkauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen des Anlage- und Umlaufvermögens
-
- Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien und Wohnbauflächen im Stadtgebiet
-
- Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet
-
- Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen
-
- Vertrieb von bauträgerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken
-
- Stadtentwicklungsmaßnahmen

GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

HOLZHALBINSEL

Mit dem ersten Spatenstich Ende Juni 2015 begannen die Tiefbauarbeiten für die 180 Mietwohnungen auf der innerstädtisch gelegenen Holzhalbinsel. Die entstehende Wohnanlage wird als Inselquartier vermarktet. Der Rohbau wurde in großen Teilen im Jahr 2016 errichtet. Die Fertigstellung des Inselquartiers wird 2018 erwartet. Für die verbliebenen Restflächen sind bereits Investoren vertraglich gebunden. Für eine letzte, als Gewerbestandort vorgesehene Fläche befindet sich die WIRO in Verkaufsverhandlung.

MITTELMOLE

Für die im Jahr 2010 erworbenen Flächen auf der Mittelmole laufen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit nach wie vor die städtebaulichen Vorbereitungen für einen Bebauungsplan. Mittelfristig ist im Zusammenhang mit dem Bahnhofsumbau die Entwidmung von Gleisflächen der Deutschen Bahn vorgesehen. Diese legte 2016 eine konkrete Umbauplanung vor. Das vorübergehend auf der Mittelmole betriebene Parkgeschäft ist ertragskräftig. Die Entwicklung der Mittelmole wird sich über mehrere Jahre erstrecken.

WERFTDREIECK

Die WIRO hat 2014 eine ca. 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. Der Standort soll in Abstimmung mit den Fachämtern, den örtlichen Beiräten der Hansestadt und Bürgern für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet werden. Dort sollen Bestandsimmobilien für die WIRO entstehen. In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde 2016 für den Wohnungsstandort Werftdreieck ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Für Anfang 2018 werden die Ausreichung des Bebauungsplanes und der anschließende Baubeginn erwartet.

DÜNENQUARTIER

Im Sommer 2015 hat die WIRO mit der Wohnbebauung in der Warnemünder Parkstraße begonnen. Nach Fertigstellung werden im Sommer 2017 dem Wohnungsmarkt 60 Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Mit der Vermietung wird im 2. Quartal 2017 begonnen.

Darüber hinaus ist die WIRO in folgenden Bau- und Erschließungsgebieten tätig:

WOHN-PARK BRINCKMANS-HÖHE	GEWERBEPARK BRINCKMANS-DORF NORD UND SÜD	MARINEGELÄNDE GEHLS-DORF	LIKEDEELERHOF IN GROSS KLEIN
--------------------------------------	---	-------------------------------------	---

Sämtliche verbliebenen Grundstücke wurden im Berichtsjahr an einen Investor verkauft.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten keine Ansiedlungen in den Gewerbeparks.

Der für eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehene zentrale Platz wurde im Jahr 2016 vollständig abverkauft.

Die 33 Eigentumswohnungen in skandinavischer Wohnform sind verkauft.

NEPTUNWERFT- GELÄNDE	BIESTOW	DIEDRICHSHAGEN – AM GOLFPLATZ	SONSTIGE
---------------------------------	----------------	--	-----------------

Verdichtung der Nachfragen für stadtnahe Grundstücksflächen von rund 4 Hektar, u. a. für Neubau von Gewerbe- und Büroflächen. Im Berichtsjahr wurden mehrere Teilflächen verkauft. Freiflächen werden dem Parken im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

Die WIRO erwägt ein abschnittsweises Entwickeln der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandentwicklungsflächen. Ein Aufstellungsbeschluss wird für 2017 erwartet. Eine neue Verkehrsuntersuchung bescheinigt weiteres Verkehrspotenzial aus rund 350 Baugrundstücken für eine Zu- und Ausfahrt über die Satower Straße in das betreffende Gebiet innerhalb des Stadtgebietes.

Im Jahr 2013 wurden ca. 3 Hektar Bruttobaulandflächen von der Hansestadt Rostock erworben. 31 Eigenheimgrundstücke sind erschlossen, die Vermarktung konnte 2016 bis auf ein Grundstück abgeschlossen werden.

Die regelmäßige zielgerichtete Prüfung freier Immobilien am Markt dient der Entwicklung und Erweiterung des Immobilienportfolios der WIRO.

Die WIRO entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete für ein dem Wohnungsmarkt stets angepasstes Immobilienportfolio. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 erwarb die WIRO ein bebautes Grundstück in Warnemünde zur Erweiterung des eigenen Wohnungsportfolios.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2016 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 218 Eigentumswohnungen (inklusive 3 Eigentumswohneinheiten im Likedeelerhof), 2 Reihenhäuser, 10 Eigenheimgrundstücke und 1 Reihenhaushausgrundstück.

INVESTITIONEN

Die Stärke der WIRO ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich im Zeitraum von 1992 bis 2004 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 2016 lag das Augenmerk 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. Für 2017 sind in diesem Zusammenhang insgesamt 10 weitere Aufzugsanlagen geplant.

Außerdem wurde 2016 weiterhin in Energieeffizienz, verbunden mit der Gewinnung und Nutzung alternativer Energien, investiert. So wurden in einem Quartier in Reutershagen ca. 100 Gasetagenheizungen durch moderne Zentralheizungs-lösungen und solarthermische Erzeugungsanlagen ersetzt. Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2017 geplant und werden vor allem durch die Tochtergesellschaft WIR im Bereich des Wärmecontractings umgesetzt. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.

Um eine weitere Verknappung des Mietwohnungsangebotes der WIRO zu verhindern, investierte die WIRO 2016 ca. 17,8 Mio. € in die Neubauten an den Standorten Holzhalbinsel und Dünenquartier in Warnemünde. Die Neubauten im Dünenquartier werden im Sommer 2017 fertiggestellt. Der Abschluss der Errichtung des InselQuartiers auf der Holzhalbinsel wird 2018 erwartet.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 29,9 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten, wie beispielsweise Grundsanierungen in der Rostocker Straße in Warnemünde, in der Albin-Köbis-Straße in Markgrafeneheide und Investitionen in die Neubauvorhaben.

FINANZIERUNG

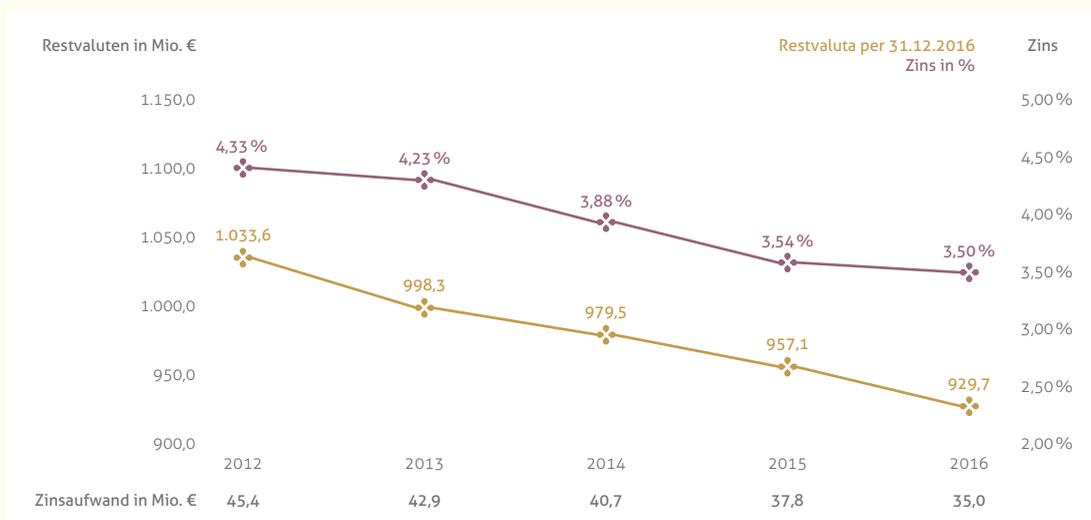
Der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln stellte sich zum 31. Dezember 2016 mit rund 929,7 Mio. € (Vorjahr: 957,1 Mio. €) dar.

Die laufende Tilgung betrug 36,7 Mio. €, das entspricht einer Tilgungsleistung von 3,67 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die Tilgungsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht. Ursache ist die Finanzierung zukünftiger Projekte. Mittel- bis langfristig soll die Tilgungsleistung möglichst beibehalten bzw. verringert werden. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen waren 2016 Sondertilgungen in Höhe von 8,0 Mio. € möglich.

Der Darlehensbestand setzt sich unverändert aus überwiegend langfristig grundbuchlich besicherten Darlehensverträgen zusammen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 97,3 Mio. € (10,5 %). Das verbleibende Darlehensvolumen von 832,4 Mio. € wurde über weitere 14 Gläubiger generiert.

Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 991 reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen und auch weiterhin geplant.

RESTVALUTA / ZINSAUFWAND / ZINS IM DURCHSCHNITT (2012–2016)



Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 3,50 % p. a. (Vorjahr: 3,54 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 35,0 Mio. €. Das über das gesamte Jahr 2016 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen Prolongationen und Umfinanzierungen zukünftige Einsparungen zu generieren.

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

Im Geschäftsjahr 2016 konnten die Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolios verwirklicht werden; dies wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Interesses stehen.

PERSONAL- UND SOZIALBEREICH

Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 29 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer ist bei der WIRO zum 31. Dezember 2016 geringfügig auf 584 gesunken (Vorjahr: 589). Die relativ stabile Mitarbeiterzahl ist die Basis für eine weitere Optimierung und Verbesserung der Serviceleistungen der WIRO. Zudem werden sozial verträgliche Nachfolgeregelungen für gänzlich oder übergangsweise ausscheidende Mitarbeiter ermöglicht.

Mit 9 Mitarbeitern wurden 2016 Verträge zur Altersteilzeit geschlossen. Die WIRO nimmt künftig von Altersteilzeitregelungen Abstand.

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

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2016 folgende Mitarbeiter:

Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2016 erfolgte eine Tarifierhöhung um 2,2 %.

MITARBEITER

	<i>männlich</i>	<i>weiblich</i>	<i>gesamt</i>	<i>davon teilzeit- beschäftigt</i>
<i>Geschäftsführung</i>	2	-	2	-
<i>Kaufmännische</i>	76	226	302	67
<i>Technische</i>	17	14	31	3
<i>Gewerbliche</i>	169	51	220	37
<i>Auszubildende</i>	11	18	29	-
<i>Gesamt</i>	275	309	584	107

In 140 externen Maßnahmen fanden fachspezifische Weiterbildungen für 233 Mitarbeiter der WIRO statt. An weiteren 29 internen Weiterbildungsmaßnahmen nahmen 273 Mitarbeiter teil. Zudem fanden 5 Personalentwicklungstrainings für Führungskräfte mit 55 Teilnehmern statt. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte durch individuelle persönliche Coachings.

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in technischen Gewerken wie Schlüsseldienst, Elektro, Heizung und Sanitär, in den Baugewerken Tischler und Maler tätig ist. Im Jahr 2016 wurde das Gewerk Gartenbau sukzessive durch Einkauf der Leistungen von Dritten abgelöst. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den WIRO-Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 82 Mitarbeiter (Vorjahr: 102).

Um auch bei den Führungskräften ausreichend und fristgerecht Nachwuchs zu rekrutieren, wurde im Berichtsjahr ein Talentförderprogramm für potenzielle Nachwuchskräfte eingerichtet. Nach einem umfangreichen Bewerbungslauf konnten 14 potenzielle Nachwuchsführungskräfte in das Programm der WIRO berufen werden. Für diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde ein spezielles Weiterbildungsprogramm für die folgenden 4 Jahre konzipiert.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Personalarbeit wird mittelfristig weiter die effiziente Regelung der Nachfolge für Mitarbeiter sein, die aus Altersgründen ausscheiden. Die Anzahl der Mitarbeiter wird in den folgenden Jahren voraussichtlich insgesamt leicht sinken, unter anderem durch das Ausscheiden von Mitarbeitern aus der passiven Phase der Altersteilzeit.

Das Unternehmen setzt sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auseinander. Entsprechende Maßnahmen, beispielsweise zur Betreuung der Mitarbeiterkinder während der Ferien oder hinsichtlich der Pflege von Familienangehörigen, wurden etabliert. Das betriebliche Gesundheitsmanagement, das für alle Mitarbeiter medizinische Vorsorge, 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« trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Die Hansestadt Rostock hat als Gesellschafterin der WIRO bisher keine Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festgelegt.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

ERTRAGSLAGE

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis*	34.284,7	29.453,8	4.830,9
Finanzergebnis	1.599,4	1.114,2	485,2
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	4.249,0	-2.585,2	6.834,2
Ertragsteuern	15.468,6	10.170,2	5.298,4
Jahresüberschuss	24.664,5	17.812,6	6.851,9

* In das Betriebsergebnis 2016 wurden 35,0 Mio. € (Vorjahr: 37,8 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im Betriebsergebnis erkennen. Das Finanzergebnis enthält neben den abgeführten Gewinnen der Tochtergesellschaften (1.920,5 T€) den Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen (82,0 T€) und sonstige Zinserträge (136,4 T€) abzüglich der objektungebundenen Zinsaufwendungen (539,5 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gestiegen. Es enthält im Wesentlichen Ertragswertkorrekturen im Anlagevermögen sowie den Saldo aus Rückstellungsaufhebungen abzüglich Rückstellungszuführungen.

Das gegenüber dem Vorjahr signifikant gestiegene Jahresergebnis entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Die positive Abweichung zum geplanten Jahresergebnis (ca. 14,4 Mio. € zuzüglich Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage in Höhe von 4,0 Mio. €) ergibt sich aus einer Vielzahl positiver Effekte, die nicht in diesem Umfang geplant waren (u. a. niedrigere Zinsaufwendungen und höhere Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens, insbesondere Eigentumswohnungen), in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen der WIRO.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

SPARTENRECHNUNG

	2016 T€	2015 T€
<i>Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage</i>	31.056,5	29.149,3
<i>Grundstückswirtschaft</i>	10.959,1	5.172,4
<i>Dienstleistungen</i>	-914,6	-914,7
	41.101,0	33.407,0
<i>Auswirkung Fördergebietsabschreibung</i>	1.515,2	1.515,2
<i>Finanzergebnis</i>	-958,3	-839,5
<i>Sonstige Vorgänge saldiert</i>	-12.993,5	-12.270,0
Bilanzgewinn	28.664,5	21.812,7

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 1.907,2 T€ besser ausfiel. Als Gründe für diese positive Entwicklung der Hausbewirtschaftung sind die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Mieterlöse, die reduzierten Fremdkapitalkosten und die konstant gebliebenen Instandhaltungsaufwen-

dungen zu nennen. Das Resultat wird als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Eine konsequente Mietpolitik und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spatenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft ist gegenüber 2015 signifikant um 5.786,7 T€ gestiegen. Es ist geprägt von den Verkaufserfolgen bei Eigentumswohnungen, dem Verkauf von Grundstücksflächen auf dem Marinegelände, im Baugebiet Diedrichshagen und dem Verkauf von Investorenflächen im Wohnpark Brinckmanshöhe sowie von Aktivitäten zur Vermarktung der verbliebenen Grundstücksfläche auf der Holzhalbinsel.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis in Höhe von 914,6 T€ aus. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen WIROtel und Sportstätten, Technik und Eigentumsverwaltung nicht erzielt werden. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind 2016 gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht angestie-

gen, führten jedoch zu kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung. Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind maßgeblich gekennzeichnet von Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund von Ertragswertberechnungen. Außerdem ist der Saldo aus Auflösungen und Zuführungen von Rückstellungen ein wesentlicher Bestandteil dieser Position. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 24.664,5 T€ (Vorjahr: 17.812,6 T€).

Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.

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 Übersicht, die sich aus der Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergibt:

LIQUIDITÄT

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
I. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	4.551,9	2.955,6	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			1.596,3
II. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	7.912,6	4.257,8	3.654,8
Bankverbindlichkeiten	139,3	21,6	117,7
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	20.292,4	22.568,4	-2.276,0
Nettogeldvermögen	-7.967,2	-15.376,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens			7.409,4
III. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	11.763,5	15.367,6	-3.604,1
Unfertige Leistungen, Vorräte	55.533,4	52.880,4	2.653,0
Erhaltene Anzahlungen	56.284,8	54.912,4	1.372,4
Nettoumlaufvermögen	3.044,9	-2.041,0	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			5.085,9

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

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	24.664,5	17.812,6
Abschreibung beim Anlagevermögen	32.284,1	31.605,2
Zuschreibung	-2.319,5	-592,9
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.515,2	-1.515,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	29,0	-83,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-810,1	-633,1
Cashflow nach DVFA/SG	52.332,8	46.593,6
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-6.495,1	-3.859,3
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	35.155,7	37.955,5
Sonstige Beteiligungserträge	-1.920,5	-1.747,6
Ertragsteueraufwand	15.468,6	10.170,2
Ertragsteuerzahlungen	-7.947,6	-7.337,1
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	-1.930,6	6.239,0
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	-1.966,7	-1.225,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung	82.696,6	86.788,6
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-30.240,8	-16.722,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-600,0	0,0
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	17.907,0	11.718,6
Erhaltene Zinsen	18,7	29,2
Erhaltene Dividenden	1.920,5	1.747,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.994,6	-3.227,0
Ausschüttung	-14.000,0	-14.000,0
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-48.496,0	-43.107,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	18.053,0	20.802,4
Auszahlung für die Rückzahlung von Darlehen	0,0	-85,0
Gezahlte Zinsen	-35.056,7	-38.493,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-79.499,7	-74.882,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	-7.797,7	8.679,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.797,7	8.679,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	-21.688,1	-30.367,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	-29.485,8	-21.688,1

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (82.696,6 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (79.499,7 T€) gedeckt. Der verbleibende Mittelzufluss von 3.196,9 T€ wird für die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Der weitere Mittelbedarf für

die Investitionen wurde durch den Abbau des Finanzmittelfonds (7.797,7 T€) gedeckt.

Nach 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:

FINANZMITTELFONDS

	2016	2015
	T€	T€
Anfangsbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.955,6	2.323,4
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-24.643,7	-32.690,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-21.688,1	-30.367,1
Endbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.551,9	2.955,6
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-34.037,7	-24.643,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-29.485,8	-21.688,1

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

VERMÖGENSLAGE

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

FINANZMITTELFONDS

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.378.759,4	94,5	1.389.232,5	94,8
Anlagevermögen	1.372.668,4	94,1	1.382.394,2	94,4
Umlaufvermögen	6.091,0	0,4	6.838,3	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	79.819,2	5,5	75.544,9	5,2
Gesamtvermögen	1.458.578,6	100,0	1.464.777,4	100,0
Eigenkapital*	350.001,8	24,0	340.397,9	23,2
Fremdkapital	1.108.576,8	76,0	1.124.379,5	76,8
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.031.860,3	70,7	1.046.877,1	71,5
Kurzfristiges Fremdkapital	76.716,5	5,3	77.502,4	5,3
Gesamtkapital	1.458.578,6	100,0	1.464.777,4	100,0

* Das Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

Die Bilanzsumme ist um 6.198,8 T€ (0,42 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.458.578,6 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2016, insgesamt um 9.725,8 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 um 9.603,9 T€ erhöht. Das ist ausschließlich auf den Jahresüberschuss (24.664,5 T€) zurückzuführen, der die Ausschüttung auf das Vorjahresergebnis (14.000,0 T€) und die anteilig erfasste Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (70 % von 1.515,2 T€) überkompensiert hat.

Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 24,0 % gestiegen (Vorjahr: 23,2 %).

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 36.673,4 T€ (Vorjahr: 36.999,7 T€). Neu auf-

genommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredit in Höhe von insgesamt 24.838,6 T€ (Vorjahr: 33.223,1 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2016 beträgt 76,0 % (Vorjahr: 76,8 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2016 zufrieden.

4.

RISIKOBERICHT

4.

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, zuletzt im November 2016. Im Jahr 2015 wurde eine Risikoerfassungssoftware eingeführt. Der Risikobericht wird einmal jährlich durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2016 gab es keine Anlässe für eine derartige Information. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mithilfe 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.

BRANCHEN- UND UNTERNEHMENSPEZIFISCHE 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. Der Preis für Erdgas ist durch eine Neuausschreibung und einen Anbieterwechsel gesunken. Sowohl der Fernwärmepreis als auch der Strompreis sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Zudem helfen moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte und die weitergehende energetische Sanierung der Bestandsobjekte, der Steigerung von Energiekosten gegenzusteuern.

Die Zunahme altersbedingter baulicher Mängel an den Bestandsobjekten führt zu einem steigenden Instandhaltungs- und folglich Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Instandhaltungsmaßnahmen, die sich daraus ergeben, werden in der langfristigen Instandhaltungs- und Maßnahmenplanung der Gesellschaft angemessen berücksichtigt. 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. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal.

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 und freie Grundschildteile, Prolongationsglättungen sowie der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften und Forward-Darlehen wirken Kapitalmarktschwankungen stark entgegen und sorgen für gute Finanzierungskonditionen.

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2016 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, die freien Grundschildteile in Höhe von 344,0 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 91,6 Mio. € (inklusive Avale von 2,0 Mio. €) entgegen.

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

RISIKOMANAGEMENTZIELE UND -METHODEN 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 Finanzierungsinstrumente wie Derivate (Swap/Doppelswap) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Finanzierungsinstrumente, 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.

Bei den aufgeführten Zinsswap-Geschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft und um sogenanntes Micro-Hedging.

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 weder bilanzielle noch liquiditätsrelevante Auswirkungen für die WIRO.

Der Anteil dieser Finanzierungsform am Darlehensportfolio der WIRO beträgt mit Stand vom 31. Dezember 2016 rund 136,2 Mio. € (31. Dezember 2015 rund 126,8 Mio. €).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt 7 Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalbetrag von 120,5 Mio. € per 31. Dezember 2016 (Vorjahr: 115,1 Mio. €) und Laufzeiten zwischen 6 und 15 Jahren. Die Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

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 bereitet im Berichtsjahr die Einführung des neuen ERP-Systems Wodis Sigma im gesamten Konzern zum 1. Januar 2017 vor. Die wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma ist ein gleichwertiger Ersatz für das bisherige ERP-System GES. Gemeinsam erarbeitete Abstimmungsleitfäden und Konzepte zwischen Aareon und WIRO minimieren das Migrationsrisiko.

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. Bisher wurden alle relevanten Daten in dem EDV-System GES gespeichert, sodass ein Totalausfall für das Unternehmen kein Risiko darstellt. Ab 2017 wird entsprechend mit dem neuen ERP-System Wodis Sigma verfahren.

Risiken durch den vermehrten Einsatz von mobilen Endgeräten bei den Mitarbeitern bestehen nicht, da keine lokale Datenspeicherung auf diesen Geräten erfolgt und diese mit MDM (Mobile-Device-Management) zentralisiert verwaltet werden.

RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken, Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung etc. werden als Unternehmensrisiken geführt. Das im Risikoinventar noch im Vorjahr am höchsten bewertete Risiko bestand in den Rechtsstreitigkeiten um ungeklärte Vermögenszuordnungen. Eine Neubewertung führte zu einer Abwertung dieses Risikos im Jahr 2016.

Neu wurde im Berichtsjahr das Risiko erfasst, das eventuelle Nachzahlungen darstellen, die aus den Prüfungsfeststellungen aus der Betriebsprüfung des Finanzamtes für die Jahre 2010 bis 2013 erwachsen könnten. Dieses Risiko ist mit der höchsten Risikostufe bewertet.

Die WIRO hält die Anforderungen des MiLoG sowie die ab dem 1. Januar 2017 geltende Erhöhung des Mindestlohnes auf 8,84 € pro Stunde ein und verlangt von allen beauftragten Dienstleistungspartnern und Lieferanten eine Erklärung zur Gesetzestreue, insbesondere zur Einhaltung des Mindestlohngesetzes.

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.

<i>Risiken</i>	<i>Bewertung der Risiken</i>
<i>Inflationsbedingte Kostenrisiken</i>	<i>gering</i>
<i>Wachsendes Instandhaltungsrisiko</i>	<i>gering</i>
<i>Altersstrukturrisiko</i>	<i>gering</i>
<i>Swap-Risiko</i>	<i>gering</i>
<i>Liquiditätsrisiko</i>	<i>gering</i>
<i>EDV-Ausfall-Risiko</i>	<i>gering</i>
<i>Risiko mobiler Endgeräte</i>	<i>gering</i>
<i>Risiko ERP-Umstellung</i>	<i>gering</i>
<i>Restitutionsrisiko</i>	<i>gering</i>
<i>Risiko Mindestlohngesetz</i>	<i>gering</i>
<i>Erhöhte Steuernachzahlung aus Betriebsprüfung</i>	<i>hoch</i>

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. Daher plant bzw. investiert die WIRO seit 2012 in diverse Neubauprojekte. Als Beispiele können die **Wohnbebauung** auf der Rostocker Holzhalbinsel und das Dünenquartier in Warnemünde sowie die Bebauungspläne für das Werftdreieck genannt werden. Auch Geschossaufstockungen in der Südstadt erweitern das Wohnungsportfolio der WIRO. Ziel ist es, den Rostockern durch altersgerechtes Bauen zu ermöglichen, dass sie möglichst lange in ihren Wohnungen leben können. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben werden.

Im Vergleich zu 2016 wird der **Bilanzgewinn** (Jahresüberschuss zuzüglich 4,0 Mio. € aus der Entnahme der Sonderrücklage aus Investitionszulage) für 2017 voraussichtlich auf einem im Vergleich zu 2016 niedrigeren, aber immer noch hohen Niveau von ca. 22 Mio. € liegen, vornehmlich bedingt durch eine erwartete Reduzierung der Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken und geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen aus Zuschreibungen und Auflösungen von Rückstellungen. Die mittelfristige Planung geht für 2018 und für die Folgejahre von annähernd identischen Ergebnissen wie 2017 aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2017 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Bilanzgewinn bzw. Jahresergebnis folgen.

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

Die Gesellschaft wird die **Vermarktung von Grundstücken**, die der Wohnbebauung dienen, weiter vorantreiben. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von Eigentumswohnungen und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnobjekten sowie geeigneten Grundstücken, insbesondere in begehrter Wohnlage, fortsetzen. Die städtebaulichen Großprojekte Mittelmole und Werftdreieck werden schrittweise entwickelt und mittelfristig bebaut werden.

Da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 20 Jahre zurückliegen, wird sich die WIRO in den nächsten Jahren verstärkt mit komplexen **Instandhaltungsmaßnahmen** befassen müssen, die mit hohen Instandhaltungskosten

einhergehen. 2017 sind Ausgaben von 39,2 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Modernisierungen wie beispielsweise die Sanierung der Rostocker Straße und der Albin-Köbis-Straße, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen, Aufzugsanbauten sowie für den Umbau des WIRO-Hochhauses auf der Warnemünder Mittelmole geplant.

Für die geplanten Neubauvorhaben InselQuartier, Dünenquartier und das Parkhaus Am Küterbruch sowie für die Geschossaufstockung in der Südstadt sind für 2017 insgesamt 35,0 Mio. € budgetiert.

Für sonstige Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 550,0 T€ vorgesehen. Davon sind 500,0 T€ für erste Planungsarbeiten für die Entwicklung des künftigen Wohnstandortes Biestow einberechnet.

Mit der Gründung der WIR im Berichtsjahr hat die WIRO die **Wärmeversorgung** in ihrem Bestand ab 2017 neu organisiert. Die WIR wird künftig als gewerblicher Wärmelieferant für die WIRO die Zentralheizungsanlagen über ein Betriebs- und späteres Anlagencontracting effizient betriebsführen und den Bestand an rund 270 zentralen Heizungsanlagen sukzessive modernisieren. Ebenso werden in der neuen Tochtergesellschaft bis zum Jahr 2027 die 3.440 noch dezentralen Heizungsanlagen durch neue technische Quartierslösungen ersetzt. Einem möglichen künftigen Instandhaltungsstau soll damit rechtzeitig vorgebeugt werden. Die mit Fernwärme versorgten Wohnungen sind von diesem Konzept ausgenommen.

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

Die WIRO zielt beim Betreiben der **Nebengeschäftsfelder der WIRO** auf eine Ergebnisoptimierung ab.

Ein weiterer Schwerpunkt wird auch 2017 das umfassende Projekt »WIRO.digital« sein. Die Optimierung des Intranets und die Weiterentwicklung des elektronischen Archivs stehen dabei im Vordergrund. Ferner ist die WIRO weiterhin mit der Entwicklung eines Portfoliomanagement-

systems befasst, mit dem der gesamte Immobilienbestand systematisch entsprechend wohnungswirtschaftlichen Anforderungen analysiert und bewertet werden kann. Erste Strategiemodelle wurden erarbeitet und befinden sich in einer internen Prüfung durch die jeweiligen KundenCenter.

Das **Unternehmensleitbild** wird stetig weiterentwickelt. Bereits in den letzten Jahren hat die WIRO begonnen, intensiv an der weiteren **Werteentwicklung** zur Schärfung der Marke »WIRO« zu arbeiten und konkrete Markenwerte für das Unternehmen herauszuarbeiten. Als Resultate dieses Prozesses wurden der neue Markenkern »Wohnfühlgesellschaft« und die dazugehörigen Markenwerte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen« vorgestellt.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2017 und die folgenden Jahre ein **sicherer Geschäftsverlauf** erwartet. Im Zuge der neu aufgenommenen Neubautätigkeiten erwartet das Unternehmen eine gegenüber den Vorjahren erhöhte Fremdmittelaufnahme.

Die **Zahlungsfähigkeit** der WIRO ist unverändert gegeben. Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Rostock sowie die Schaffung von privatem Wohneigentum und die neue energetische Ausrichtung des Unternehmens mit der neu gegründeten Tochtergesellschaft WIR bieten Gewähr für die **Stabilisierung der unternehmerischen Ertragslage**. Dabei sichert der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die WIRO hält an ihren intensiven Marketingmaßnahmen und qualifizierten Serviceleistungen zur Sicherung der **Marktposition** fest.

Das **elektronische Instandhaltungsmanagement** stellt für das Unternehmen weiterhin ein strategisches Steuerungsinstrument dar. Mit ihm lassen sich das kurz- bis langfristige Bauvolumen, erzielbare Synergien sowie der damit zusammenhängende Finanzbedarf frühzeitig erkennen und lenken.

Als **Marktführerin** in der Immobilienwirtschaft in der Hansestadt Rostock sieht die Geschäftsführung erhebliche Chancen in der Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände, insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten, und in der weiteren Initiierung und Entwicklung von Immobilienprojekten.

Rostock, den 28. Februar 2017



RALF ZIMLICH

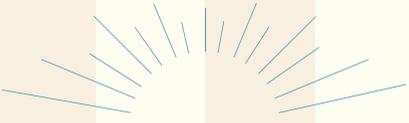
Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



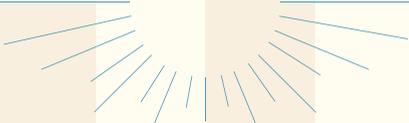
CHRISTIAN URBAN

Technischer
Geschäftsführer





JAHRESABSCHLUSS



DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

**DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH
ZUM 31.12.2016**

AKTIVSEITE

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. Anlagevermögen		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
<i>Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</i>	143.635,00	193.789,70
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.251.016.858,89	1.278.174.493,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.823.101,17	42.246.950,60
3. Grundstücke ohne Bauten	31.599.500,47	33.125.122,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	435.188,53	539.618,59
6. Technische Anlagen	5.869.742,63	6.521.244,33
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.838.241,00	1.457.163,47
8. Anlagen im Bau	33.795.870,81	17.086.975,52
9. Bauvorbereitungskosten	3.341.882,17	1.844.408,79
	1.370.750.131,61	1.381.025.723,89
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.514.679,45	914.679,45
2. Beteiligungen	260.001,00	260.001,00
	1.774.680,45	1.174.680,45
Anlagevermögen insgesamt	1.372.668.447,06	1.382.394.194,04
B. Umlaufvermögen		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.083.546,08	6.039.569,30
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.679.951,69	8.906.172,42
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	421.841,39
4. Unfertige Leistungen	55.249.024,75	52.594.705,80
5. Andere Vorräte	284.327,15	285.652,56
	67.296.849,67	68.247.941,47
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	513.522,18	201.287,56
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.655.500,00	442.084,66
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.927,91	153.801,60
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	949,86	1.106,07
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.934.491,83	1.747.560,05
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.876.133,59	8.550.249,35
davon Forderungen gegen Gesellschafter: € 30.824,87 (Vorjahr: € 110.215,80)		
	14.003.525,37	11.096.089,29
<i>III. Flüssige Mittel</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.551.928,08	2.955.607,63
Umlaufvermögen insgesamt	85.852.303,12	82.299.638,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	57.853,00	83.551,48
	1.458.578.603,18	1.464.777.383,91
Treuhandvermögen		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	777.202,04	490.981,09
Treuhandkonten Eigentumswohnungen	1.763.408,96	964.980,36
Treuhandkonten Mietkautionen	28.383.804,45	27.936.958,93

PASSIVSEITE

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	160.000.000,00	160.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	98.146.423,14	90.333.785,62
	<u>110.734.012,34</u>	<u>102.921.374,82</u>
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage	8.581.207,83	12.581.207,83
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	24.664.545,43	17.812.637,52
2. Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage	4.000.000,00	4.000.000,00
	<u>28.664.545,43</u>	<u>21.812.637,52</u>
Eigenkapital	<u>307.979.765,60</u>	<u>297.315.220,17</u>
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>60.031.443,70</u>	<u>61.546.674,70</u>
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.686.911,00	2.592.956,00
2. Steuerrückstellungen	2.230.239,32	1.255.601,96
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	14.199,87	14.198,65
4. Sonstige Rückstellungen	11.092.737,08	13.226.400,18
	<u>16.024.087,27</u>	<u>17.089.156,79</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	886.943.628,87	913.895.993,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.262.898,45	65.330.271,08
3. Erhaltene Anzahlungen	56.284.763,68	54.912.366,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.716.610,48	2.784.295,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.110.379,09	1.614.471,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.470.393,62	4.291.427,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	783.183,12	1.572.341,65
davon aus Steuern: € 315.219,52 (Vorjahr: € 373.366,15)		
	<u>1.023.571.857,31</u>	<u>1.044.401.167,53</u>
E. Passive latente Steuern	<u>50.971.449,30</u>	<u>44.425.164,72</u>
	<u>1.458.578.603,18</u>	<u>1.464.777.383,91</u>
Treuhandverbindlichkeiten		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	777.202,04	490.981,09
Treuhandkonten Eigentumswohnungen	1.763.408,96	964.980,36
Treuhandkonten Mietkautionen	28.383.804,45	27.936.958,93

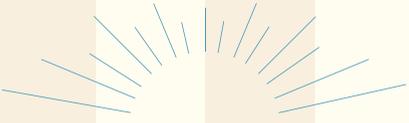
**GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

**DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2016**

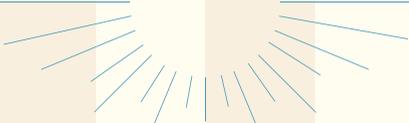
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	200.322.569,97	196.421.400,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.846.138,81	10.642.013,39
c) aus Betreuungstätigkeit	1.106.238,71	2.752.411,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.113.541,26	346.492,07
	<u>212.388.488,75</u>	<u>210.162.317,90</u>
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>-993.892,20</u>	<u>-5.858.779,24</u>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>810.116,17</u>	<u>612.715,26</u>
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>15.500.248,37</u>	<u>10.165.098,51</u>
	<u>227.704.961,09</u>	<u>215.081.352,43</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, davon Grundsteuern € 3.485.192,00 (Vorjahr: € 3.515.371,33)	82.882.681,76	79.015.329,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	167.567,64	2.265.184,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.153,54	42.567,95
	<u>83.083.402,94</u>	<u>81.323.082,89</u>
Rohergebnis	<u>144.621.558,15</u>	<u>133.758.269,54</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	23.464.503,28	22.464.453,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 496.766,86 (Vorjahr: € 405.144,27)	4.841.430,19	4.635.894,72
	<u>28.305.933,47</u>	<u>27.100.348,66</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>32.284.145,38</u>	<u>31.605.153,00</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>10.297.668,55</u>	<u>10.410.399,15</u>
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	<u>1.920.541,73</u>	<u>1.747.560,05</u>
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>218.386,73</u>	<u>215.483,73</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>35.492.032,17</u>	<u>38.606.134,78</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>15.468.562,50</u>	<u>10.170.182,38</u>
13. Ergebnis nach Steuern	<u>24.912.144,54</u>	<u>17.829.095,35</u>
14. Sonstige Steuern	<u>247.599,11</u>	<u>16.457,83</u>
15. Jahresüberschuss	<u>24.664.545,43</u>	<u>17.812.637,52</u>
16. Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage	<u>4.000.000,00</u>	<u>4.000.000,00</u>
17. Bilanzgewinn	<u>28.664.545,43</u>	<u>21.812.637,52</u>





ANHANG



FÜR DIE WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) hat ihren Sitz in der Hansestadt 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«, »Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen« und »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

Mit der Einführung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) ist die Definition der Umsatzerlöse geändert worden. Die neue Definition ist erstmals verpflichtend für das Geschäftsjahr 2016 anzuwenden. Aufgrund notwendiger Umgliederungen sind die Posten Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge nicht mit denen des Vorjahres vergleichbar. Bei Anwendung der geänderten Ausweisvorschriften nach § 277 Absatz 1 HGB auf den Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 ergeben sich folgende abweichende Werte:

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung:	196.714,6 T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen:	2.124,0 T€
Sonstige betriebliche Erträge:	8.094,2 T€

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

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

Die **Abschreibungen auf die Gebäudekosten** werden auf der Basis einer unterstellten Nutzungsdauer von maximal 80 Jahren für Wohnbauten sowie von 50 Jahren für Geschäftsbauten vorgenommen. Für abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen wird bei Wohnbauten die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 810,1 T€ (Vorjahr: 612,7 T€) aktiviert.

Die **aktivierten Eigenleistungen** sind zu Herstellungskosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen neben direkt zurechenbaren Personalkosten auch angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung.

In die Herstellungskosten werden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten analog zu den Vorschriften von § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.

Die **Immobilien** wurden auf niedrigere beizulegende Werte unter Berücksichtigung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung »Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz« (IDW RS IFA 2) geprüft. Im Ergebnis der Berechnungen für das Geschäftsjahr 2016 waren außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.643,5 T€ (Vorjahr: 1.738,2 T€) vorzunehmen.

Die Entwicklung der Ertragswerte von in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenem Objekten wurde auf einen möglichen Wertaufholungsbedarf überprüft. Dies führte zu Zuschreibungen bei den Gebäudewerten in Höhe von 2.008,4 T€ (Vorjahr: 391,0 T€) und bei den Bodenwerten in Höhe von 311,1 T€ (Vorjahr: 202,0 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.

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

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile %	Stammkapital T€	Eigenkapital	Jahresergebnis
				31.12.2016 T€	2016 T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	794*
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.177*
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	491	-109**

* Jeweils vor Ergebnisabführung.

** Die notariell beurkundete Gründung erfolgte am 21.09.2016. Es wird das Ergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21.09.2016 bis 31.12.2016 ausgewiesen.

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

BETEILIGUNGEN

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital	Jahresergebnis	Beteiligungs- erträge
	31.12.2016 (31.12.2015)	31.12.2016 (31.12.2015)	31.12.2016 (31.12.2015)	2016 (2015)	2016 (2015)
	%	T€	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	100 (100)	k. A. (993)	10 (10)	k. A. (214)	0 (0)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A. (1.361)	250 (250)	k. A. (28)	0 (0)

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

Die WIRO stellt 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 2016 und auch im Vorjahr waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 4 HGB vorzunehmen. Bei den Herstellungskosten handelt es sich um direkt zurechenbare bezogene Leistungen. 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 2016, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

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 **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten im Voraus gezahlte Ausgaben, die Aufwand im Folgejahr werden.

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, die jährlich pauschal mit 4.000,0 T€ aufgelöst wird. 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.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 % p. a. und eine Rentenanpassung von 1,80 % p. a. angesetzt. Die Fluktuation wurde in Höhe von 0,00 % p. a. unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für eine pauschal angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % (Stichtag Dezember 2016, 10-Jahres-Zinssatz) wurde zum 31. Dezember 2016 zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde insoweit Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr wurde zulässigerweise aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Abzinsungssatz erstmals über einen durchschnittlichen Zeitraum von 10 (bisher 7) Jahren ermittelt.

Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 4,01 % im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 3,24 % ergibt, beträgt per 31. Dezember 2016 283,9 T€. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern sieben leitende Angestellte (davon ein ehemaliger).

Die **Steuerrückstellungen, Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen** sowie **die 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 im Folgejahr werden.

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

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** der WIRO ist aus der Anlage 1a) zu ersehen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen der WIRO betragen im Geschäftsjahr 30.960,5 T€ (Vorjahr: 17.235,4 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 dargestellt.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Die Fälligkeiten der **Forderungen** der WIRO sind in der Anlage 1b) ausgewiesen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN

	31.12.2016	31.12.2015
PGR	743,4 T€	655,4 T€
SIR	1.177,1 T€	1.092,2 T€
WIR	14,0 T€	-

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 1.920,5 T€ (Vorjahr: 1.747,6 T€) sonstige Forderungen aus Gewinnabführung sowie in Höhe von 14,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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

In der Anlage 1c) 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 um 1.515,2 T€ (Vorjahr: 1.515,2 T€) hauptsächlich in Höhe der planmäßigen Auflösungen ertragswirksam verringert.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	T€
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	4.756,3
Altersteilzeitverpflichtungen	1.388,1
Personalaufwendungen	1.127,4
Instandhaltungsmaßnahmen	1.096,3

Die Fristen und Besicherungen der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus der Anlage 1d).

In dem Posten **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ist bei der WIRO per 31. Dezember 2016 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 12,1 Mio. € 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.

Die im Geschäftsjahr zur Sicherung des günstigen Zinsniveaus abgeschlossenen Forward-Darlehen in Höhe von 28,6 Mio. € (Vorjahr: 144,8 Mio. €) haben zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zinsbindung. Zum Bilanzstichtag lag noch keine Inanspruchnahme vor. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 1.847,6 T€ (Vorjahr: 1.757,1 T€) resultieren aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 2.622,8 T€ (Vorjahr: 2.534,3 T€) aus sonstigen Verbindlichkeiten.

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 1f).

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

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

UMSATZERLÖSE

	2016 T€	2015 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	200.322,6	196.421,4
<i>Verkauf von Grundstücken</i>	9.846,1	10.642,0
<i>Betreuungstätigkeit</i>	1.106,2	2.752,4
<i>Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung</i>	1.113,6	346,5
	212.388,5	210.162,3

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 6.495,1 T€ (Vorjahr: 3.859,3 T€), aus der Auflösung bzw. der indirekten Inanspruchnahme von Rückstellungen in Höhe von 4.676,0 T€ (Vorjahr: 862,6 T€), aus

der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.515,2 T€ (Vorjahr: 1.515,2 T€) und aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 2.319,5 T€ (Vorjahr: 592,9 T€) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten die folgenden periodenfremden Aufwendungen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2016 T€	2015 T€
<i>Abschreibungen auf sonstige Forderungen und deren Wertberichtigung</i>	187,6	751,7
<i>Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Mietforderungen</i>	609,2	667,7
<i>Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste</i>	27,8	498,0
<i>Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen</i>	44,5	2,4

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten u. a. Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 73,8 T€ (Vorjahr: 97,3 T€) sowie den Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 82,0 T€ (Vorjahr: 29,3 T€).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 15.468,6 T€ (Vorjahr: 10.170,2 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 6.546,3 T€ (Vorjahr: 3.898,6 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten 135,1 T€ (Vorjahr: 535,2 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 100,3 T€ (Vorjahr: 288,7 T€).

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ARBEITNEHMER

	2016	2015
Kaufmännische Mitarbeiter	306,5	304,3
Technische Mitarbeiter	28,3	26,8
Gewerbliche Mitarbeiter	218,0	227,8
Mitarbeiter gesamt	552,8	558,9

Zudem waren in der WIRO zwei Geschäftsführer und durchschnittlich 29,3 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2016 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2016 dar:

ZINSSWAP - GESCHÄFTE

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p. a.	Kapitalbetrag	Nominalbetrag per	Marktwert per
					31.12.2016	31.12.2016
				€	€	€
Aareal Bank AG	29.08.2008	10	4,98	5.965.179,57	4.664.067,57	-331.835,78
HSH Nordbank AG	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	4.639.344,86	-440.663,48
SEB AG	30.09.2008	6 ^{*)}	4,145	31.300.000,00	27.900.000,00	-1.595.645,76
DKB AG	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.074.449,60	-461.721,66
Nord LB	31.01.2011	10	5,33	47.595.589,62	42.033.041,99	-6.449.669,42
Nord LB	31.05.2013	15	4,97	32.142.883,97	32.142.883,97	-8.212.178,39
Nord LB	31.05.2013	6	5,88	7.539.688,83	4.032.108,62	-149.348,90
				136.213.881,43	120.485.896,61	-17.641.063,39

^{*)} Vertrag bis 29.06.2018 prolongiert.

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 1e) verwiesen.

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

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 26,0 Mio. € (Vorjahr: 25,1 Mio. €).

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2016 in Höhe von 148,2 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB von 74,0 T€ und Steuerberatungsleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17c HGB von 74,2 T€.

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

Kaufmännischer Geschäftsführer der WIRO und zugleich Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung ist Herr Ralf Zimlich, Immobilienökonom (EBS). Technischer Geschäftsführer ist Herr Christian Urban, Dipl.-Ingenieur.

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2016 stellt sich wie folgt dar:

VERGÜTUNG

	Ralf Zimlich kaufmännischer Geschäftsführer	Christian Urban technischer Geschäftsführer
	T€	T€
Feste Vergütung	152,5	140,0
Variable Vergütung	35,0	20,0
Sachbezüge und sonstige Bezüge	12,0	9,6
Gesamt	199,5	169,6

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2016 für den kaufmännischen Geschäftsführer Herrn Ralf Zimlich in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 32,0 T€ sowie in eine Unterstützungskasse in Höhe von 3,6 T€ geleistet.

Für den technischen Geschäftsführer Herrn Christian Urban wurden für die vorgesehenen Einzahlungen in eine Pen-

sionskasse für das Berichtsjahr 2016 Rückstellungen in Höhe von 33,2 T€ gebildet, da die Policing dieser Vorsorgeleistungen zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen war.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2016 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2016 ab Mai 2017 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2016 eine Rückstellung in Höhe von 55,0 T€ gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2016 sowohl für Herrn Ralf Zimlich als auch für Herrn Christian Urban auf 10,9 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 933,3 T€ (Vorjahr: 928,4 T€). Die Pensionen im Jahr 2016 beliefen sich auf 76,6 T€ (Vorjahr: 74,0 T€).

Bei der WIRO wurde eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGGrG) vorgenommen.

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Rostock für 2016 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

<i>Dr. Steffen Wandschneider</i>	<i>Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2016: 3,9 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Dezernent für kaufmännisches Facility- management und Fiskalerbschaften, BBL MV (Rostock)</i>
<i>Matthias Ehlers</i>	<i>Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2016: 1,4 T€</i>	<i>Arbeitnehmersvertreter Freigestellter Betriebsratsvorsitzender</i>
<i>Dr. Sybille Bachmann</i>	<i>Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses Entgelt 2016: 1,8 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreterin Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Universität Rostock</i>
<i>Steffen Bockhahn</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2016: 1,3 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Senator für Soziales, Jugend, Gesundheit und Sport der Hansestadt Rostock</i>
<i>Thomas Böttcher</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Arbeitnehmersvertreter Technischer Sachbearbeiter Bereich WIROtel</i>
<i>Simone Briese-Finke (bis 09.08.2016)</i>	<i>Vorsitzende des Bauausschusses Entgelt 2016: 0,6 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreterin Projektentwicklerin, CUBUS – Culture Busi- ness Science e. V.</i>
<i>Jan-Hendrik Brincker (ab 05.04.2016)</i>	<i>Mitglied des Bauausschusses Entgelt 2016: 0,8 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Kaufmann, Harms & Steder Gruppe</i>
<i>Ellen Fiedelmeier</i>	<i>Vorsitzende des Bauausschusses Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreterin Wahlkreismitarbeiterin verschiedener MdL, Linksfraktion Landtag MV</i>
<i>Frank Giesen (bis 05.04.2016)</i>	<i>Vorsitzender des Prüfungs- und Personalausschusses Entgelt 2016: 0,0 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Selbstständiger Rechtsanwalt</i>
<i>Nicole Horn</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Arbeitnehmersvertreterin Mitarbeiterin Bereich Investitionen</i>
<i>Karsten Kolbe</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2016: 1,4 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Wahlkreismitarbeiter, Europabüro Helmut Scholz</i>
<i>Mathias Krack</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer GWO GmbH</i>
<i>Christian Reinke</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Angestellter, Hochschule der Bundesagentur für Arbeit, ab 20.09.2016 freiberuflicher Dozent</i>
<i>Jens Rosentreter</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Arbeitnehmersvertreter Sozialberater in der Wohnungswirtschaft</i>
<i>Dr. Helmut Schmidt</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2016: 1,7 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Arzt</i>
<i>Frank Wilke</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2016: 0,9 T€</i>	<i>Arbeitnehmersvertreter Freigestelltes Betriebsratsmitglied</i>
<i>Henning Wüstemann (ab 09.08.2016)</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2016: 0,6 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Freiberuflicher Unternehmensberater</i>

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO erhielten insgesamt Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 24,6 T€ (Vorjahr: 22,0 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.

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 28.664.545,43 € aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 14.000.000,00 € des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 14.664.545,43 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 28. Februar 2017
WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



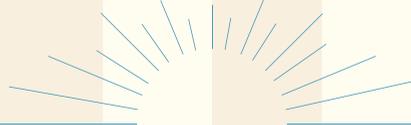
RALF ZIMLICH

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

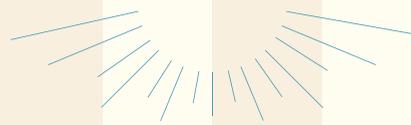


CHRISTIAN URBAN

Technischer
Geschäftsführer



ANLAGEN ZUM ANHANG



DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

ANLAGE 1A ZUM ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (ANLAGENSPIEGEL) DER WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2016
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.164.649,89	90.417,29	121.164,67	0,00	<u>1.133.902,51</u>
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.829.781.167,04	5.872.881,84	11.790.277,39	2.849.567,53	<u>1.826.713.339,02</u>
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.071.434,89	3.202.512,67	0,00	234.610,19	<u>66.508.557,75</u>
Grundstücke ohne Bauten	33.125.122,81	2.443,85	568.362,34	0,00	<u>32.559.204,32</u>
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	<u>29.745,94</u>
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.995,96	0,00	137.749,49	0,00	<u>1.590.246,47</u>
Technische Anlagen	13.130.452,17	28.814,41	60.070,57	0,00	<u>13.099.196,01</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.661.311,32	1.062.875,50	1.726.827,33	0,00	<u>3.997.359,49</u>
Anlagen im Bau	17.586.586,03	19.058.852,31	0,00	-2.849.567,53	<u>33.795.870,81</u>
Bauvorbereitungskosten	1.847.005,93	1.732.083,57	0,00	-234.610,19	<u>3.344.479,31</u>
	<u>1.964.960.822,09</u>	<u>30.960.464,15</u>	<u>14.283.287,12</u>	<u>0,00</u>	<u>1.981.637.999,12</u>
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	923.550,26	600.000,00	0,00	0,00	<u>1.523.550,26</u>
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	<u>260.001,00</u>
	<u>1.183.551,26</u>	<u>600.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.783.551,26</u>
	<u>1.967.309.023,24</u>	<u>31.650.881,44</u>	<u>14.404.451,79</u>	<u>0,00</u>	<u>1.984.555.452,89</u>

1) davon außerplanmäßige Abschreibung € -1.683.802,15
2) davon außerplanmäßige Abschreibung € -959.703,85

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€	
970.860,19	137.849,73	-118.442,41	0,00	990.267,51	143.635,00	193.789,70
551.606.673,20	26.953.533,42	-544.230,49	2.319.496,00	575.696.480,13	1.251.016.858,89	1.278.174.493,84
20.824.484,29	2.860.972,29 ¹⁾	0,00	0,00	23.685.456,58	42.823.101,17	42.246.950,60
0,00	959.703,85 ²⁾	0,00	0,00	959.703,85	31.599.500,47	33.125.122,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.188.377,37	48.655,65	-81.975,08	0,00	1.155.057,94	435.188,53	539.618,59
6.609.207,84	671.912,74	-51.667,20	0,00	7.229.453,38	5.869.742,63	6.521.244,33
3.204.147,85	651.517,70	-1.696.547,06	0,00	2.159.118,49	1.838.241,00	1.457.163,47
499.610,51	0,00	-499.610,51	0,00	0,00	33.795.870,81	17.086.975,52
2.597,14	0,00	0,00	0,00	2.597,14	3.341.882,17	1.844.408,79
583.935.098,20	32.146.295,65	-2.874.030,34	2.319.496,00	610.887.867,51	1.370.750.131,61	1.381.025.723,89
8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	1.514.679,45	914.679,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	1.774.680,45	1.174.680,45
584.914.829,20	32.284.145,38	-2.992.472,75	2.319.496,00	611.887.005,83	1.372.668.447,06	1.382.394.194,04

ANLAGE 1B ZUM ANHANG

FORDERUNGSÜBERSICHT DER WIRO NACH RESTLAUFZEIT

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2016	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2015	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	513.522,18	0,00	201.287,56	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.655.500,00	0,00	442.084,66	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.927,91	0,00	153.801,60	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	949,86	0,00	1.106,07	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.934.491,83	0,00	1.747.560,05	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	7.876.133,59	6.090.955,05	8.550.249,35	6.838.333,30
Gesamtbetrag	14.003.525,37	6.090.955,05	11.096.089,29	6.838.333,30

ANLAGE 1C ZUM ANHANG

WIRO-EIGENKAPITALSPIEGEL 2016

	Gezeichnetes Kapital	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	Bilanzgewinn	Sonder- rücklage aus Investitionszulage	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2016	160.000.000,00	12.587.589,20	90.333.785,62	21.812.637,52	12.581.207,83	297.315.220,17
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	7.812.637,52	-7.812.637,52	0,00	0,00
Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.000.000,00	-4.000.000,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-14.000.000,00	0,00	-14.000.000,00
Bilanzgewinn 2016	0,00	0,00	0,00	28.664.545,43	0,00	28.664.545,43
Stand 31.12.2016	160.000.000,00	12.587.589,20	98.146.423,14	28.664.545,43¹⁾	8.581.207,83	307.979.765,60

1) Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperren Betrages (T€ 283,9) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

ANLAGE 1D ZUM ANHANG

VERBINDLICHKEITEN DER WIRO NACH RESTLAUFZEITEN

Verbindlichkeiten (Vorjahr in Klammern)	insgesamt	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	886.943.628,87 (913.895.993,06)	63.312.886,43 (41.145.975,62)	135.287.638,03 (149.295.362,15)	688.343.104,41 (723.454.655,29)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²	71.262.898,45 (65.330.271,08)	4.830.576,04 (4.651.763,32)	17.790.803,34 (19.563.363,71)	48.641.519,07 (41.115.144,05)
Erhaltene Anzahlungen	56.284.763,68 (54.912.366,88)	56.284.763,68 (54.912.366,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.716.610,48 (2.784.295,14)	2.716.610,48 (2.784.295,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.110.379,09 (1.614.471,74)	1.110.379,09 (1.614.471,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.470.393,62 (4.291.427,98)	4.470.393,62 (4.291.427,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	783.183,12 (1.572.341,65)	783.183,12 (1.440.251,65)	0,00 (132.090,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.023.571.857,31 (1.044.401.167,53)	133.508.792,46 (110.840.552,33)	153.078.441,37 (168.990.815,86)	736.984.623,48 (764.569.799,34)

1 Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum Stichtag 886.943.628,87 € (Vorjahr: 913.895.993,06 €) grundbuchlich gesichert.
2 Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum Stichtag 12.099.697,86 € (Vorjahr: 15.087.208,63 €) grundbuchlich gesichert.

ANLAGE 1E ZUM ANHANG

ANGABEN ZU BEWERTUNGSEINHEITEN GEMÄSS § 285 NR. 23 HGB

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		
Variable	Art	Art	Betrag Mio. €	Art	Betrag Mio. € (nominal)	Abgesichertes Risiko
HSH Nordbank AG (0002.2094.11-06 und -07)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	1,8 3,7 5,6	Zinsswap	5,6	Zinsänderungsrisiko
DKB AG (0002.1000.11-88)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	6,1	Zinsswap	6,1	Zinsänderungsrisiko
Aareal Bank AG (0002.1000.11-36)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	6,0	Zinsswap	5,9	Zinsänderungsrisiko
SEB AG (0002.1000.11-67)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	31,3	Zinsswap	31,3	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-96)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	51,8 ³⁾	Zinsswap	51,8 ³⁾	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-58)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	32,2	Zinsswap	32,2	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-59)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	7,5		7,5	Zinsänderungsrisiko

1) Laufzeit laut Grundvertrag: mindestens 30.06.2010 = Restkapital 6,0 Mio. €
 2) Beginn laut Grundvertrag: 30.06.2008
 3) sukzessive bis 31.12.2017

<i>Laufzeit</i>	<i>Art der Bewertungs-</i> <i>einheit</i>	<i>Ermittlungsmethode</i>	<i>Ausgleichsgründe</i>	<i>Prospektive/Retro-</i> <i>spektive Effektivität</i>
<i>(Designationszeitraum)</i>				
<i>30.11.2008–30.12.2018</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Mark-to-Market-Methode</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>
<i>30.06.2008–30.06.2018</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Barwertmethode/ Mark-to-Market-Methode</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>
<i>29.08.2008 (Swap)²⁾– 29.06.2018</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Discounted-Cashflow- Methode</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>
<i>30.09.2008 (Swap)²⁾– 28.09.2012 (prolongiert) 28.09.2012– 29.06.2018</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Swap-Market-Valuation- Statement</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>
<i>31.01.2011–29.01.2021</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Mark-to-Market-Methode</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>
<i>31.05.2013–29.12.2028</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Mark-to-Market-Methode</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>
<i>31.05.2013–30.09.2019</i>	<i>Micro-Hedge</i>	<i>Mark-to-Market-Methode</i>	<i>vollständige Laufzeit-</i> <i>und Volumenkongruenz</i>	<i>vollständig/vollständig</i>

ANLAGE 1F SEITE 1 ZUM ANHANG

ENTWICKLUNG VON LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2016

Nur Positionen mit Überleitungswerten	HB 31.12.2016	Überleitungswert
	€	€
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	143.635,00	-639,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	1.251.016.858,89	-245.582.616,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.823.101,17	3.670.423,09
Bauten auf fremden Grundstücken	435.188,53	226.993,16
Technische Anlagen	5.869.742,63	-464.927,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.838.241,00	-34.886,94
Anlagen im Bau	33.795.870,81	-306.754,72
Finanzanlage		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.514.679,45	2.798.432,22
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	892.962,82
Beteiligungen	260.001,00	627,00
Umlaufvermögen		
Grundstücke ohne Bauten	6.083.546,08	2.677,81
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.679.951,69	-85.699,95
Summe Überleitungswerte Aktiva		-238.883.408,41
Passiva		
Rückstellungen		
Pensionen	2.686.911,00	-975.156,00
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	-41.372,00
Sonstige Rückstellungen	11.092.737,08	-860.380,24
Verbindlichkeiten		
Sonstige Verbindlichkeiten	783.183,12	0,00
Summe Überleitungswerte Passiva		-1.876.908,24

BESTIMMUNG VON LATENZEN ZWISCHEN HANDELS- UND STEUERBILANZ ZUM 31.12.2016

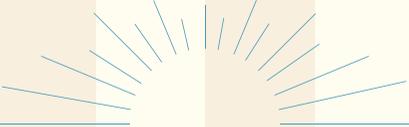
<i>StB 31.12.2016</i>	<i>aktive Latenzen</i>	<i>passive Latenzen</i>	
€	€	€	€
142.996,00	0,00	639,00	
1.005.434.242,88	0,00	245.582.616,01	
46.493.524,26	3.670.423,09	0,00	
662.181,69	226.993,16	0,00	
5404814,74	0,00	464.927,89	
1.803.354,06	0,00	34.886,94	
33.489.116,09	0,00	306.754,72	
	3.897.416,25	246.389.824,56	
4.313.111,67	0,00	0,00	
892.962,82	892.962,82	0,00	
260.628,00	627,00	0,00	
	893.589,82	0,00	241.598.818,49
6.086.223,89	2.677,81	0,00	
5.594.251,74	0,00	85.699,95	
	2.677,81	85.699,95	83.022,14
	4.793.683,88	246.475.524,51	241.681.840,63
1.711.755,00	-975.156,00	0,00	
-41.372,00	-41.372,00	0,00	
10.232.356,84	-860.380,24	0,00	
783.183,12	0,00		
	-1.876.908,24	0,00	-1.876.908,24

ANLAGE 1F SEITE 2 ZUM ANHANG

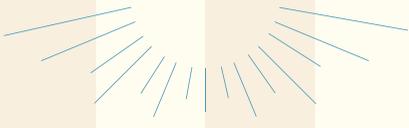
ENTWICKLUNG VON LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2016

		Latenzen	KSt. 15,825 %	GewSt. 16,275 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen					
<i>aus temporären Differenzen</i>					
	<i>aus Aktiva</i>	246.475.524,51	39.004.751,75	40.113.891,61	
	<i>aus Passiva</i>	0,00	0,00	0,00	
		246.475.524,51	39.004.751,75	40.113.891,61	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen					
	<i>aus Aktiva</i>	4.793.683,88	758.600,47	634.740,31	
	<i>aus Passiva</i>	1.876.908,24	297.020,73	305.466,82	
		6.670.592,12	1.055.621,20	940.207,12	
Passivüberhang					
		239.804.932,39	37.949.130,55	39.173.684,49	
	<i>Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen</i>		-26.151.365,74	0,00	
			11.797.764,81	39.173.684,49	
			KSt.	GewSt.	Summe
			€	€	€
	<i>Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2016)</i>		11.797.764,81	39.173.684,49	50.971.449,30
	<i>Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2015)</i>		7.062.951,47	37.362.213,45	44.425.164,72
	<i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern)</i>		4.734.813,34	1.811.471,04	6.546.284,58





BERICHT DES AUF SICHTSRATES



DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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 2016 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratssitzungen, zwei Sondersitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des

Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, fünf Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. In den Sondersitzungen des Aufsichtsrates befassten sich die Mitglieder mit dem ERP-Systemwechsel, Grundstücksangelegenheiten und der Gründung einer Tochtergesellschaft der WIRO für die Umsetzung des Wärmeliefercontractings im WIRO-Konzern.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates nehmen lediglich eine beratende und unterstützende Funktion wahr.

IM RAHMEN DER ZWEI SITZUNGEN DES BAUAUSSCHUSSES STANDEN FOLGENDE THEMEN IM MITTELPUNKT DER ERÖRTERUNGEN:

- Wahl der/des Vorsitzenden des Bauausschusses,
-
- Informationen zu Neubauvorhaben Dünenquartier, Holzhalbinsel, Werftdreieck, Möllner Straße, Aufstockung Südstadt, Rostocker Straße, Albin-Köbis-Straße, Kuphalstraße und zum Parkhaus Küterbruch,
-
- Informationen zu den Kriterien für kostengünstiges Bauen sowie Baukostendarstellung und Einflussmöglichkeiten der Bürgerschaft,
-
- Informationen zu den WIRO-Standards,
-
- Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter Projekte sowie Sachstand Aufzugsprogramm.

HAUPTTHEMEN DER ZWEI SITZUNGEN DES PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSSES WAREN IM WESENTLICHEN:

- Wahl der/des Vorsitzenden des Prüfungs- und Personalausschusses,
-
- Jahresabschluss 2015,
-
- variable Anteile der Geschäftsführervergütung 2015 und 2017,
-
- Finanzreport der Geschäftsführung,
-
- Wiederbestellung des kaufmännischen Geschäftsführers,
-
- Erteilung einer Prokura bei der Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH,
-
- Informationen zur Abgabe des Public Corporate Governance Kodex, zum Engagement der WIRO 2016 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, zum betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

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

An den Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig teilgenommen. Über alle Aufsichtsratssitzungen und Ausschusssitzungen wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen zu entnehmen.

Im Jahr 2016 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

Der Aufsichtsrat der WIRO wurde von der Geschäftsführung regelmäßig über die Belange des WIRO-Konzerns informiert. Dies beinhaltete die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der Konzernunternehmen, das konzernweite Risikomanagement und die Belange der Tochterunternehmen.

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2016 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit Datum vom 30.03.2017 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2016 folgende Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

ERP-Umstellung,

•
Umsetzung Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Die Prüfung der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 2016 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2016 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns 2016. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2016 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 28.664.545,43 € wie folgt zu verwenden:

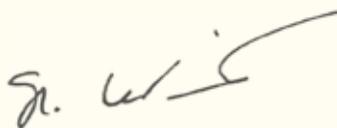
Ausschüttung an die Gesellschafterin in
Höhe von 14.000.000,00 €,

•
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in
Höhe von 14.664.545,43 €.

Am 27.05.2010 haben sich die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der WIRO durch einstimmigen Beschluss zur Anerkennung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock in der Form vom 07.05.2008 (einschließlich der Änderungen vom 17.03.2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2016 haben Geschäftsführung und Aufsichtsrat eine Entsprechungserklärung abgegeben.

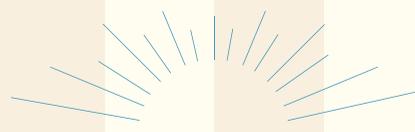
Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Rostock, 27.04.2017

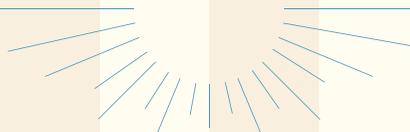


DR. STEFFEN WANDSCHNEIDER

Aufsichtsratsvorsitzender



BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS



FÜR DIE WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Gesellschafterbeschlüsse liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Gesellschaftsbeschlüsse und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 30. März 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

MÜLLER

Wirtschaftsprüfer

NIENHOFF

Wirtschaftsprüferin



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Lange Straße 38, 18055 Rostock

www.wiro.de

DIGITALE VERSION

www.wiro.de/Bericht

KONZEPT, GESTALTUNG, LITHOGRAFIE, PRODUKTIONSPLANUNG

POLARWERK GmbH, Bremen

DRUCK

Hahn Media + Druck GmbH, Rostock

ZUM INHALT

Die weibliche Form von auf Personen bezogenen Hauptwörtern ist immer mit einbezogen, auch wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Vereinfachung im Text die männliche Form gewählt wurde.

ClimatePartner^o
klimateutral

Druck | ID 53264-1705-1004

WIRO.DE
DIE WOHNFÜHLGESELLSCHAFT