

G

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

E

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

S

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

C

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

H

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ä

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

F

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

T

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

S

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

B

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

E

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

R

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

C

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

H

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

T

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

0

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**G**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**E**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**S**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**C**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**H**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Ä**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**F**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**T**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**S**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**B**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**E**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**R**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**I**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**C**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**H**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**T**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**2**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**0**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**1**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**7**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## VORWORT

---

### LIEBE ROSTOCKERINNEN UND ROSTOCKER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Die WIRO bleibt auf der Erfolgsspur. Schulden wurden weiter abgebaut, die Kapitalbasis wurde – ungeachtet der Ausschüttung an die Gesellschafterin – gestärkt. Das verschafft uns Rückenwind, um künftig neue Mietwohnungen bauen zu können. Der geringe Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen ist nahezu stabil, ebenso die Größe des Wohnungsbestandes und das Mietniveau.

4

Die WIRO ist der Bereitstellung und Bewirtschaftung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und Einkommensschichten verpflichtet. Moderate Mieterhöhungen dienen der Erfüllung dieses öffentlichen Auftrags. Im Jahr 2017 lag die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete im Gesamtbestand bei 5,90 Euro pro Quadratmeter. Durch Neubau und Sanierung beeinflusst Rostocks führendes Wohnungsunternehmen den Wohnungsmarkt positiv.

Als kommunales Unternehmen steht die WIRO im Dienste einer nachhaltigen Zukunftsgestaltung für unsere Stadt. Wir übernehmen ökonomische, ökologische sowie gesellschaftspolitische Verantwortung und liefern Impulse für eine positive Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt. Unsere Aufgaben erfüllen wir auf Grundlage klarer Ziele, betriebswirtschaftlicher Erfordernisse und eines umfassenden Leitbilds, das Marke und Werte des unternehmerischen Handelns beschreibt. Dieser »Nordstern« bietet Orientierung in ruhigem, aber auch in schwierigerem Fahrwasser.

Das Jahr 2017 war branchenübergreifend für die Betriebe in Rostock ein ausgezeichnetes Jahr. Die Wirtschaft in der größten Stadt des Landes steht blendend da. Das bedeutet mehr Jobs und mehr Einwohner – und damit eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage. Der Mietmarkt ist in einigen Stadtteilen angespannt. Trotzdem ist es der WIRO gelungen, weitere Menschen unterzubringen, die hierher geflüchtet sind. Wir arbeiten dabei eng mit der Stadtverwaltung zusammen, denn für die Integration der Geflüchteten ist eine lokale soziale Ausgewogenheit sehr wichtig. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung birgt der Rostocker Wohnungsmarkt nach unserer Einschätzung viel Potenzial. Dafür sehen wir vor allem drei Gründe: das derzeitige und das prognostizierte Einwohnerwachstum, hervorragende Jobperspektiven und die sehr gut ausgebaute Infrastruktur für die Einwohner.

Wohnhäuser, die heute entstehen, prägen das Bild der Stadt für viele Jahrzehnte: architektonisch und städtebaulich, energetisch und ökologisch. Die neuen Mietwohnungen im Warnemünder Dünenquartier sind bewohnt, im InselQuartier im Stadthafen kommen die Bauarbeiten planmäßig voran. Auch zahlreiche kleinere Projekte konnten 2017 abgeschlossen werden, wie Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses in Markgrafenheide. Seine Neubaustrategie setzt das Unternehmen nicht zulasten der Qualität des WIRO-Bestandes um, sondern investiert mit Augenmaß in laufende Instandhaltung, Modernisierung und Umbauten. Knappe Verwaltungskapazitäten für Planung und Genehmigung sowie begrenzte Kapazitäten der Bauwirtschaft bremsen allerdings das Tempo. Dazu kommen zusätzliche gesetzliche Auflagen und weitere Vorschriften. Auch das lässt die Baukosten steigen, was wir in der Miethöhe berücksichtigen müssen.

Die WIRO bietet ihren Mietern eine hohe Servicequalität und zahlreiche Beratungsleistungen. Technische Basis dafür ist eine leistungsfähige IT-Landschaft. Sie wurde zum Jahreswechsel 2016/17 grundlegend umgestaltet. Alle Prozesse werden seit dem 1. Januar durch das neue ERP-System abgebildet. Im Jahr 2017 ging auch die Tochtergesellschaft WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen an den Start. Sie versorgt viele Wohnungen mit Wärme und Warmwasser, betreut und modernisiert bestehende Heizanlagen.

Von unserem Geschäftserfolg profitieren alle Menschen in unserer Region, denn wir setzen uns für lebenswerte Nachbarschaften und Quartiere ein. Wir sind nah dran und wissen, was gebraucht wird. Mit Spenden oder als Sponsor begleitet und fördert die WIRO zahlreiche Projekte, die den Menschen

nachhaltig helfen und die Entwicklung unserer Stadt voranbringen. Schwerpunkte des Engagements liegen dabei in den Bereichen Sport und Kultur sowie Kinder- und Jugendarbeit.

Leisten können wir all das nur, weil wir solide wirtschaften und uns seit Jahren auf einem stabilen wirtschaftlichen Wachstumskurs bewegen. Die zentrale Rolle spielen bei allen Betrachtungen unsere Mieter. Denn sie sind es schließlich, für die wir arbeiten. Jeder dritte Einwohner Rostocks ist Mieter bei der Wohnfühlgesellschaft – oft schon seit Jahrzehnten. Wir arbeiten konstruktiv mit städtischen Ämtern und stadtnahen Unternehmen zusammen, sind regelmäßig zu Gast in Sitzungen von Bürgerschaft, Ausschüssen und Ortsbeiräten.

**Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die engagierte Arbeit sowie bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihren Sachverstand und ihre Kraft jeden Tag in den Dienst der WIRO, unserer Stadt und ihrer Menschen stellen.**



**RALF ZIMLICH**

Kaufmännischer Geschäftsführer  
Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung



**CHRISTIAN URBAN**

Technischer Geschäftsführer

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## LAGEBERICHT

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2017

<b>1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</b> .....	SEITE 10
■ a) Geschäftsmodell .....	10
■ b) Beteiligungen .....	10
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</b> .....	SEITE 11
■ a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung .....	11
■ b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf .....	13
» Wohnungswirtschaft .....	14
» Grundstückswirtschaft .....	18
» Investitionen .....	20
» Finanzierung .....	21
» Personal- und Sozialbereich .....	23
<b>3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE</b> .....	SEITE 25
■ a) Ertragslage .....	25
■ b) Finanzlage .....	27
■ c) Vermögenslage .....	30

<b>4. RISIKOBERICHT</b> .....	SEITE 32
■ a) Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems .....	32
■ b) Branchen- und unternehmensspezifische Risiken .....	32
■ c) Beurteilung des Gesamtrisikos .....	35

<b>5. CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b> .....	SEITE 35
--	----------

## JAHRESABSCHLUSS 2017

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2017

<b>BILANZ DER WIRO ZUM 31. DEZEMBER 2017</b> .....	SEITE 42
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER WIRO FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017</b> .....	SEITE 45

## ANHANG

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2017

<b>A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS</b> .....	SEITE 48
<b>B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	SEITE 49
<b>C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	SEITE 53
■ <i>I. Erläuterungen zur Bilanz</i> .....	53
■ <i>II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</i> .....	55
<b>D. SONSTIGE ANGABEN</b> .....	SEITE 56

## ANLAGEN ZUM ANHANG

<b>1A) ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (ANLAGENSPIEGEL) DER WIRO</b> .....	SEITE 62
<b>1B) FORDERUNGSÜBERSICHT DER WIRO NACH RESTLAUFZEIT</b> .....	SEITE 64

<b>1C) WIRO-EIGENKAPITALSPIEGEL 2017</b> .....	SEITE 65
<b>1D) VERBINDLICHKEITEN DER WIRO NACH RESTLAUFZEITEN</b> .....	SEITE 66
<b>1E) ANGABEN ZU BEWERTUNGSEINHEITEN GEMÄSS § 285 NR. 23 HGB</b> .....	SEITE 68
<b>1F) ENTWICKLUNG VON LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2017</b> .....	SEITE 70

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	SEITE 76
---	----------

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	SEITE 80
---	----------

LB  
17





# LAGEBERICHT

---

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK

---

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,

---

ROSTOCK,

---

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

# 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## A) GESCHÄFTSMODELL

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden »Gesellschaft« oder »WIRO« genannt) ist die Muttergesellschaft des WIRO-Konzerns. Als öffentliches Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die WIRO vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer 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 stehen. Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften.

Gesellschafterin der WIRO ist die 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 2017 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

## B) BETEILIGUNGEN

### Die WIRO hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

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

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



# 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei. In der PGR sind aktuell 7 Mitarbeiter tätig. Die PGR wird von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die **SIR** erbrachte bis zum Ende des Jahres 2016 Serviceleistungen für die Wohnungswirtschaft und stellte diese Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2016 vorerst ein. Das Berichtsjahr diente der Vorbereitung einer möglichen Neuausrichtung der Dienstleistungen der SIR auf den sozialen Bereich. Bei der SIR ist 1 Mitarbeiterin unbefristet tätig. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Die Gründung der **WIR** wurde am 21. September 2016 notariell beurkundet. Die Tochtergesellschaft versorgt seit dem 1. Januar 2017 einen Teil der Wohnungsbestände der WIRO auf der Grundlage des abgeschlossenen Wärmeliefervertrages mit Wärme und Warmwasser. Zudem betreut die WIR die zentralen Heizanlagen der WIRO technisch und modernisiert und zentralisiert bis zum Jahr 2027 alle dezentralen Heizanlagen der WIRO. Für insgesamt 25 Anlagen übernahm die WIR zum 1. Januar 2017 außerdem die technische Betriebsführung für die WIRO.

## A) GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum dank der starken Binnennachfrage und des weiter florierenden Exports gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das Wachstum des Jahres 2016 (+1,9 %) fort. Nach Einschätzung der Branchenverbände konnten im Berichtsjahr viele Anbieter von Dienstleistungen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten ausweiten. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trägt 10,8 % zur gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung bei und wuchs 2017 um 1,4 % (Vorjahr: 0,8 %).

Mit der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland ging eine klare Verbesserung am Arbeitsmarkt einher. Die Zahl der Erwerbslosen ist deutlich gesunken. Zum Jahreswechsel lag die Arbeitslosenquote im Bundesdurchschnitt bei rund 5,7%.<sup>1</sup> In Rostock betrug die Arbeitslosenquote 8,7%<sup>2</sup> und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 % gesunken. In Mecklenburg-Vorpommern insgesamt lag die Erwerbslosenquote bei durchschnittlich 8,6%.<sup>3</sup> Durch die Zunahme der Beschäftigungszahlen, die moderate Preisentwicklung und die steigenden Löhne sind die real verfügbaren Einkommen gewachsen.

<sup>1</sup> Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 1995 bis 2017. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/> [Stand Januar 2018].

<sup>2</sup> Arbeitsagentur Rostock zieht positive Bilanz für 2017. In: Ostsee-Zeitung vom 04.01.2018. URL: <http://www.ostsee-zeitung.de/Mecklenburg/Rostock/2017-weniger-Arbeitslose> [Stand 04.01.2018].

<sup>3</sup> Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 1998 bis 2017. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2521/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-mecklenburg-vorpommern-seit-1999/>

Die WIRO gehört nach der Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen mit Rang 44 zu den 50 größten Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.

Am 31. Dezember 2017 zählte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 208.516 Einwohner, das ist ein Anstieg um rund 1.000 Einwohner im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt. Der Zuzug nach Rostock hält weiter an und hat den Rostocker Wohnungsmarkt entschieden verändert. In allen Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt stehen deutlich weniger Wohnungen leer als noch vor 10 Jahren.

In Rostock liegt der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nach Angaben der Stadtverwaltung unter 6 %. Hauptherkunftsländer sind vor allem Syrien und die Russische Föderation. Die Zahlen zur Zuwanderung befinden sich in Rostock auf dem mit Abstand niedrigsten Niveau seit Jahren. 2017 haben rund 300 Geflüchtete in Rostock Zuflucht gesucht.

Der Bevölkerungsanstieg setzt sich fort und sorgt auf dem angespannten Wohnungsmarkt für mehr Druck auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie die Bauwirtschaft. Dank des anhaltenden Niedrigzinses und der schwindenden Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Wohnungseigentum und Wohnungsbau ungebremst.

Das Bauvolumen hat im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (+6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW rund 215 Mrd. € (+7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. €. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich

damit fortgesetzt. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau und alle Erhebungen deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend 2018 fortsetzt. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % im Jahr 2018 bzw. 3 % im Jahr 2019. Es wird jedoch erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt vom Wohnungsneubau mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind zudem steigende Preise für Bauleistungen.

Laut Prognosen liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). Bis zum Jahr 2035 wird nach den Angaben des Statistischen Amtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Zuwachs von 25.000 Einwohnern prognostiziert. Daher plant die Hanse- und Universitätsstadt Rostock den jährlichen Neubau von 1.500 Wohneinheiten, davon sollen ca. 250 Wohneinheiten pro Jahr von der WIRO errichtet werden. Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch deutlich steigen.

Angesichts der wahrscheinlich weiterhin positiven Entwicklungen des globalen Umfeldes (um ca. 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 von einem guten Jahr für die deutsche Wirtschaft ausgegangen werden. Die WIRO erwartet für 2018 mit Blick auf anhaltend niedrige Zinsen sowie schwindende Anlagealternativen weiterhin eine rege Nachfrage von Eigentümern im Bereich Eigentumswohnungen. Eine stabile politische und wirtschaftliche Lage vorausgesetzt, wird sich das



hohe Preisniveau des Vorjahres voraussichtlich fortsetzen. Davon werden Unternehmen profitieren, die wie die WIRO über Flächenreserven verfügen und die fähig sind, Flächen zu entwickeln, zu erschließen und an den Markt zu bringen, soweit die Kommune die Genehmigungen hierfür erteilt.

## B) GESCHÄFTSGRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die WIRO wurde in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2017 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2017 weiterhin relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 39.145 Wohnungen (Vorjahr: 39.591 Wohnungen) verwaltet, davon 35.160 eigene Wohnungen. Der strukturelle Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2017 bei lediglich 1,31 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2017 bei 5,90 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,84 €/m<sup>2</sup>). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 15,32 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2017 (Vorjahr: 15,30 €/m<sup>2</sup>) geführt haben.

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

### FINANZIELLE STEUERUNGSGRÖSSEN

	2017	2016
EBIT	72.427 T€	75.407 T€
EBITDA	102.115 T€	107.691 T€
EK-Quote*	24,73 %	24,00 %
Gesamtkapital-Rentabilität**	4,92 %	5,20 %
EK-Rentabilität***	11,35 %	11,50 %
Cashflow nach DVFA/SG	54.172 T€	52.333 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. Die WIRO ist stets in der Lage, den Kundenbedürfnissen durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zu entsprechen.

Als Arbeitgeber steht die WIRO in einem komplexer werdenden Umfeld. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung der eigenen Beschäftigten, an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen

für seine Belegschaft und widmet sich mit vielfältigen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. So erhielt die WIRO im Berichtsjahr erneut die Auszeichnung als »TOP Ausbildungsbetrieb« der IHK zu Rostock. 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Kommune, 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 Schießsporthalle sowie von 3 Wohnheimen, die als Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel) geführt werden.

Auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde schon umgesetzt (z. B. Fotovoltaikanlagen, Geothermieanlagen, Eisspeicherheizung, Solarthermieanlagen). Damit leistet die WIRO sowohl gegenwärtig als auch zukünftig zusammen mit der 2016 gegründeten Tochtergesellschaft WIR einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und zum aktiven Klimaschutz. Die WIRO setzt die ökologisch nachhaltigen Investitionen von 2017 im Folgejahr fort.

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

	2017 (Anzahl)	2016 (Anzahl)
<b>Eigene Bestände</b>		
Wohnungen	35.160	35.265
gewerbliche Einheiten	604	608
Garagen/Stellplätze	9.571	9.338
<b>Fremde Bestände</b>		
verwaltete Wohnungen	300	752
gewerbliche Einheiten	93	102
Garagen/Stellplätze	335	421

Daneben erbringt die WIRO für 3.685 (davon 996 eigene) Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten und 205 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 420 fremdverwaltete Wohnungen enthalten. Im Vorjahr waren diese unter den verwalteten

Wohnungen der fremden Bestände ausgewiesen. Bedingt durch den Wechsel des ERP-Systems wurde der Ausweis geändert.

Wohnungsmieten werden in der Hanse- und Universitätsstadt 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):

**WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Miete €/m <sup>2</sup> (netto kalt)	5,90	5,84	5,75	5,66	5,61
Betriebskostenumlage €/m <sup>2</sup> (kalt)*	1,42	1,44	1,36	1,35	1,31
Betriebskostenumlage €/m <sup>2</sup> (warm)*	0,85	0,83	0,83	0,89	0,82
Miete €/m <sup>2</sup> (warm)	8,17	8,11	7,94	7,90	7,74

\* Bezogen auf die Abrechnung im Vorjahr.

Die WIRO hat die Initiative »WIRO-Miet-Anker« entwickelt. Im Jahr 2018 soll mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Kooperationsvertrag geschlossen werden. Ziel dieser Initiative ist die Unterstützung von Erwerbstätigen-Haushalten mit geringem Einkommen und damit mit Marktzugangsproblemen. Da sich diese Haushalte in der Regel am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, erhalten sie Hilfe bei der Versorgung mit Mietwohnraum.

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird als grundsätzlich positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialberatern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung von Mietrückständen. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,51 % (Vorjahr: 0,37 %) bezogen auf die Sollmieten.

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

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2017 so dar:

## STRUKTURELLER LEERSTAND

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			2017		2016
	Rostock insgesamt 2016 <sup>1)</sup> (Anzahl)			Leerstand (strukturell)		Leerstand (strukturell)
	WIRO (Anzahl)	Anteil in %	Absolut (Anzahl)	in %	in %	
Biestow	1.290	127	9,84	1	0,79	0,00
Brinckmansdorf/Brinckmanshöhe/Kassebohm	3.656	110	3,05	1	0,91	0,00
Dierkow	7.766	1.792	23,29	20	1,12	0,95
Evershagen	9.521	4.962	52,13	20	0,40	0,28
Gehlsdorf	1.951	15	0,77	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.654	2.533	33,09	29	1,14	1,22
Hansaviertel	6.143	1.221	19,88	5	0,41	0,48
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.063	1.546	12,87	10	0,65	0,77
Lichtenhagen	7.966	1.704	21,43	18	1,06	0,76
Lütten Klein	11.020	6.149	55,79	65	1,06	1,02
Markgrafenheide	1.523	133	8,46	34 <sup>2)</sup>	25,56	19,83
Reutershagen	10.644	3.936	37,04	45	1,14	0,75
Schmarl	5.061	1.844	36,44	18	0,98	0,92
Stadtmitte	11.000	2.592	23,75	20	0,77	0,66
Südstadt	8.914	2.664	30,00	24	0,90	0,63
Toitenwinkel	7.971	2.521	31,65	51	2,02	2,38
Warnemünde/Diedrichshagen	5.147	1.311	25,04	100 <sup>3)</sup>	8,14	6,15
<b>Gesamt</b>	<b>119.290</b>	<b>35.160</b>	<b>29,52</b>	<b>461</b>	<b>1,31</b>	<b>1,13</b>

<sup>1)</sup> Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2017« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

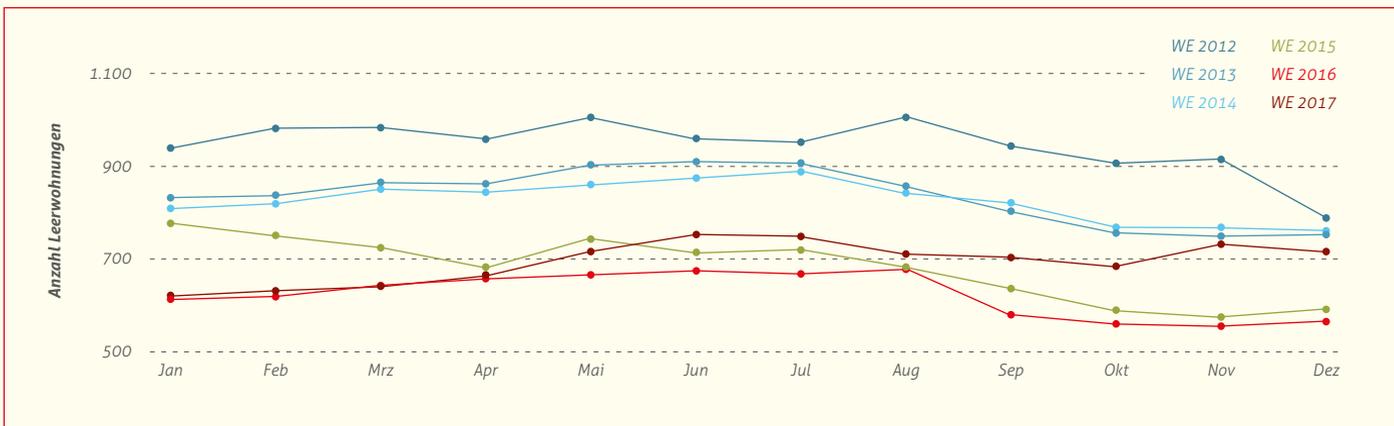
<sup>2)</sup> Davon 32 Wohneinheiten wegen Grundsanierungen leer stehend.

<sup>3)</sup> Davon 83 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**



Rund 25 % der zum 31. Dezember 2017 leer stehenden Wohnungen blieben aufgrund von Grundsanierungen bewusst nicht vermietet. In der Folge ist der absolute Leerstand zum 31. Dezember 2017 leicht gestiegen. Damit liegt die Gesellschaft weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2017 nur 1,31 % (Vorjahr: 1,13 %).

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2017 bei 93,85 % (Vorjahr: 98,83 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 10,18 % (Vorjahr: 10,21 %) 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

## GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGEN

### 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. Das erste Objekt wird im Februar 2018, die weiteren Objekte werden im Verlauf des Jahres 2018 fertiggestellt und übergeben. Alle weiteren zur Bebauung stehenden Flächen auf der Holzhalbinsel wurden vollständig verkauft.



### **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. 2018 soll eine Anpassung des vorliegenden Funktionsplans erarbeitet werden. Mittelfristig ist im Zusammenhang mit dem Bahnhofsumbau die Entwidmung von Gleisflächen der Deutschen Bahn vorgesehen. Diese legte 2016 eine konkrete Umbauplanung vor. Das auf der Mittelmole betriebene Parkgeschäft ist ertragskräftig. Für die bestehende Bebauung wird der Umbau zu einem Sport- und Jugendhotel geplant und projektiert. Die weitere 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 wird in Abstimmung mit den Fachämtern, den örtlichen Beiräten der Hanse- und Universitätsstadt und Bürgern für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet. Dort werden Bestandsimmobilien mit ca. 700 Wohneinheiten für die WIRO entstehen. Der Bebauungsplan soll für den Wohnungsstandort Werftdreieck 2018 Rechtskraft erlangen, sodass 2019 die Baumaßnahmen beginnen können.

### **Dünenquartier**

Im Sommer 2015 hat die WIRO mit der Wohnbebauung in der Warnemünder Parkstraße begonnen. Nach Fertigstellung im Sommer 2017 sind die geschaffenen 60 Mietwohnungen zu 100 % vermietet.

### **Biestow »Kiefernweg«**

Die WIRO ist seit vielen Jahren Eigentümerin des Areals »Kringelhof« in Biestow. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stimmte im Jahr 2017 für eine Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die geplante schrittweise Erschließung des Areals ermöglicht in einem ersten Abschnitt die Entstehung von ca. 250 Grundstücken. Hierbei wird es sich überwiegend um Flächen für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie um Flächen für Reihenhäuser bzw. Stadtvillen handeln, die als »Kiefernweg« Biestow vermarktet werden.

### **Rohrmannsche Koppel**

Die Schaffung eines dauerhaften und hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Rostock-Warnemünde war Ausgangspunkt für die Vertragsverhandlung zum Ankauf der Parkplatzfläche »Rohrmannsche Koppel«. Die im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehende Fläche mit einer Größe von ca. 15.000 m<sup>2</sup> wurde im November 2017 von der WIRO erworben. Hier werden mittelfristig Stellplätze für ca. 250 Pkw und ca. 60 Wohnmobile sowie ein Servicegebäude errichtet.

### **Thierfelderstraße**

Die WIRO erwarb für die Erweiterung des eigenen Wohnportfolios im Rostocker Stadtgebiet von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock deren Grundstücke im B-Plan-Gebiet Thierfelderstraße. Es handelt sich um eine Nettofläche von ca. 2,4 Hektar. In Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Areal in naher Zukunft mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern bebaut; das entspricht rund 200 neuen Wohnungen. Die Erschließungsarbeiten werden im zweiten Halbjahr 2018 beginnen, der Hochbau folgt voraussichtlich 2019.

## Möllner Straße

Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,6 Hektar wird die WIRO Wohnungen errichten. Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Bebauungsidee beabsichtigt die WIRO auf dem Grundstück den Neubau von rund 260 Wohnungen.

Grundlage bildet ein Baukonzept, das planungsrechtlich durch alle Fachämter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geprüft und zugelassen wurde und das der WIRO die Stellung eines Bauantrages gemäß § 34 BauGB ermöglicht. Das Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb ist in Vorbereitung. Es ist geplant, 2019 mit dem Wohnungsneubau zu beginnen.

Für Grundstücksflächen im **Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd** und auf dem **Neptunwerftgelände** laufen Verkaufsverhandlungen.

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

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2017 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 178 Eigentumswohnungen, 1 Reihenhaus, 1 Baugrundstück auf der Holzhalbinsel und 1 Gewerbegebäude.

## INVESTITIONEN

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 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 2018 sind in diesem Zusammenhang insgesamt 10 weitere Aufzugsanlagen geplant, davon 8 Aufzüge in der Südstadt und je 1 Aufzug in den Stadtteilen Groß Klein und Schmarl.

Weiterhin wurde 2017 in Energieeffizienz, verbunden mit der Gewinnung und Nutzung alternativer Energien, investiert. So wurden in drei Quartieren in Reutershagen ca. 240 Gasetagenheizungen durch moderne Zentralheizungs-lösungen und solarthermische Erzeugungsanlagen ersetzt. Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2018 geplant und werden vor allem durch die Tochtergesellschaft WIR im Bereich des Wärmecontractings umgesetzt (4 Quartiere mit 184 Wohnungen und Einzelmaßnahmen mit weiteren 75 Wohnungen). Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.





Um ausreichend Mietwohnungsangebote vorzuhalten, investierte die WIRO 2017 ca. 23,8 Mio. € (Vorjahr: 17,8 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Holzhalbinsel und Dünenquartier, die bereits fertiggestellt sind bzw. 2018 fertiggestellt werden. Weitere Neubauvorhaben werden 2018 anlaufen, u. a. das Haus des Sports in Warnemünde, eine Mehrfamilienhausbebauung in der Kuphalstraße und in der Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafeneheide. Auf dem 2,4 Hektar großen Areal in der Thierfelderstraße werden die Erschließungsarbeiten für eine Mehrfamilienhausbebauung im Jahr 2018 beginnen.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 46,3 Mio. € (Vorjahr: 29,9 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten und aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise Grundsanierungen in der Rostocker Straße in Warnemünde enthalten.

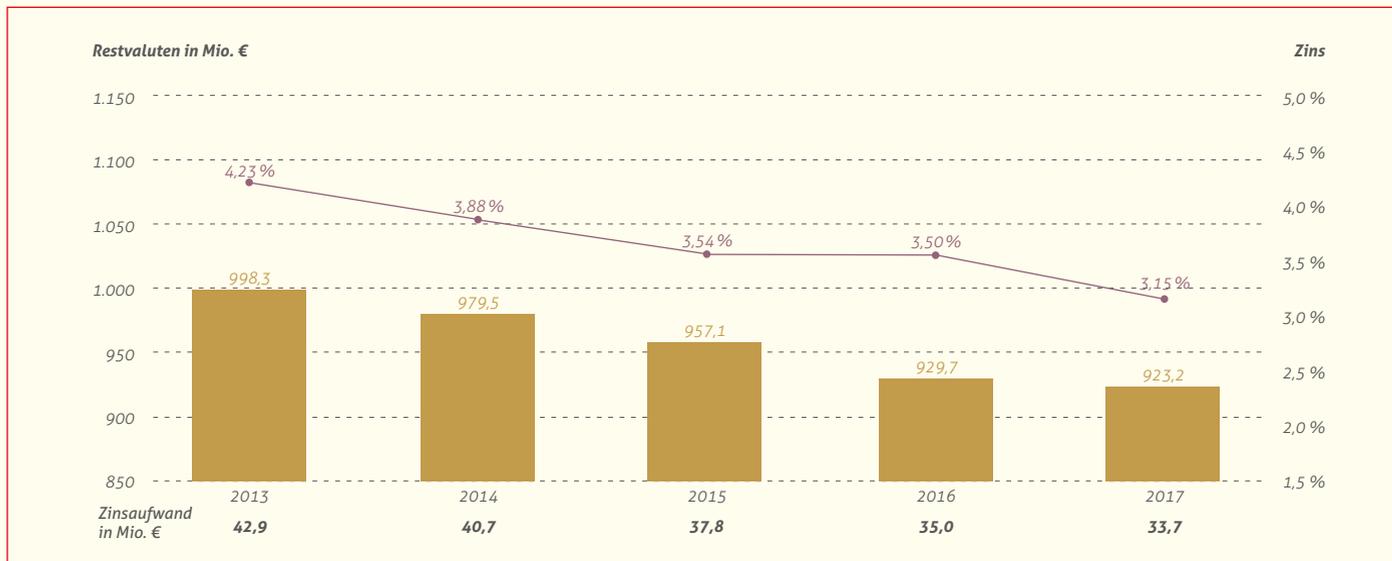
## FINANZIERUNG

Der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln stellte sich zum 31. Dezember 2017 mit rund 923,2 Mio. € (Vorjahr: 929,7 Mio. €) dar.

Die laufende Tilgung betrug 33,7 Mio. €, das entspricht einer Tilgungsleistung von 3,49 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Mittel- bis langfristig soll die Tilgungsleistung möglichst beibehalten bzw. verringert werden. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen waren 2017 Sondertilgungen in Höhe von 3,5 Mio. € möglich.

Der Darlehensbestand setzt sich unverändert aus überwiegend langfristig grundbuchlich besicherten Darlehensverträgen zusammen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 65,1 Mio. € (7,1 %). Das verbleibende Darlehensvolumen von 858,1 Mio. € wurde über weitere 14 Gläubiger generiert.

Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 724 reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen und auch weiterhin geplant.

**RESTVALUTA / ZINSAUFWAND / ZINS IM DURCHSCHNITT (2013–2017)**


Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 3,15 % p. a. (Vorjahr: 3,50 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 30,4 Mio. €. Das über das gesamte Jahr 2017 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 2017 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.

Die WIRO hat im Berichtsjahr erstmals Schuttscheindarlehen in Höhe von 35,0 Mio. € zur Finanzierung der anstehenden umfangreichen Investitionsvorhaben aufgenommen. Diese Form der flexiblen Liquiditätsbeschaffung (Laufzeiten und Tranchen) soll vor allem in den Phasen der Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt werden und wird nicht mehr als 20 % der geplanten Fremdmittelaufnahme betragen.

## PERSONAL- UND SOZIALBEREICH

Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 28 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer ist bei der WIRO zum 31. Dezember 2017 geringfügig auf 588 gestiegen (Vorjahr: 584).

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2017 folgende Mitarbeiter nach Gruppen:

### MITARBEITER

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeit- beschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
Kaufmännische	75	235	310	60
Technische	16	14	30	3
Gewerbliche	171	47	218	37
Auszubildende	14	14	28	0
<b>Gesamt</b>	<b>278</b>	<b>310</b>	<b>588</b>	<b>100</b>

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in technischen Gewerken wie Schlüsseldienst, Elektro, Heizung und Sanitär, in den Baugewerken Tischler und Maler tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den WIRO-eigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2017 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 84 Mitarbeiter (Vorjahr: 82). Aufgrund der aktuell intensiven Bautätigkeit in ganz Deutschland wird

die Bearbeitung von Reparaturaufträgen über Vertragspartner der WIRO immer schwieriger. Daher plant die WIRO perspektivisch einen Personalzuwachs im Bauregiebetrieb.

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

Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2017 erfolgte eine Tarifierhöhung um 2,4 %.

In 184 externen Maßnahmen fanden fachspezifische Weiterbildungen für 263 Mitarbeiter der WIRO statt. An weiteren 29 internen Weiterbildungsmaßnahmen nahmen 349 Mitarbeiter teil. Zudem fanden 5 Weiterbildungsveranstaltungen für Führungskräfte mit insgesamt 55 Teilnehmern statt. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter durch individuelle persönliche Coachings.

Am unternehmensinternen Talentförderprogramm für potenzielle Nachwuchsführungskräfte nahmen zum 31. Dezember 2017 insgesamt 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Im Frühjahr 2018 wird voraussichtlich eine neue Bewerbungsphase gestartet und weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgenommen. Die Laufzeit dieses speziellen Weiterbildungsprogrammes beträgt jeweils 4 Jahre. Die WIRO bereitet sich so rechtzeitig und intensiv auf die Nachbesetzung von perspektivisch vakanten Stellen auf Ebene der Führungskräfte vor.

Die Schwerpunkte der Personalarbeit werden kurz- und mittelfristig weiterhin auf der effizienten Nachfolgebesetzung für ausscheidende Mitarbeiter (Altersrente) liegen. Zudem gilt es, vor allem im gewerblichen Bereich (Bau- regiebetrieb) weiter intensiv auszubilden und die in diesem Bereich frei werdenden bzw. neu geschaffenen Stellen durch eigenes Personal effektiv zu besetzen.

Das Unternehmen setzt sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Beruf und Familie auseinander. Entsprechende Maßnahmen wurden etabliert. Das betriebliche Gesundheitsmanagement, das für alle Mitarbeiter medizinische 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat als Gesellschafterin der WIRO bisher keine Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festgelegt.



# 3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## A) ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Betriebsergebnis*	36.221,0	34.284,7	1.936,3
Finanzergebnis	1.532,4	1.599,4	-67,0
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	3.548,2	4.249,0	-700,8
Ertragsteuern	12.429,5	15.468,6	-3.039,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>28.872,1</b>	<b>24.664,5</b>	<b>4.207,6</b>

\*In das Betriebsergebnis 2017 wurden 30,4 Mio. € (Vorjahr: 35,0 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 (2.094,7 T€) sonstige Zinserträge (178,1 T€) abzüglich der objektungebundenen Zinsaufwendungen (740,5 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gesunken. Es enthält im Wesentlichen Zuschreibungen im Anlagevermögen und Umlaufvermögen, den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.518,7 T€), die periodenfremde Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (1.948,4 T€) sowie den Saldo aus Rückstellungsaufösungen und -zuführungen.

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

Die positive Abweichung zum geplanten Jahresergebnis (ca. 18,1 Mio. € zusätzlich Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage in Höhe von 4,0 Mio. €) ergibt sich aus einer Vielzahl positiver Effekte in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen der WIRO, u. a. durch niedrigere Zinsaufwendungen, höhere Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens und Zuschreibungen im Anlage- sowie Umlaufvermögen.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

### SPARTENRECHNUNG

	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	36.635,1	31.056,5
Grundstückswirtschaft	5.377,6	10.959,1
Dienstleistungen	82,1	-914,6
	<b>42.094,8</b>	<b>41.101,0</b>
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.518,7	1.515,2
Finanzergebnis	-1.255,8	-958,3
Sonstige Vorgänge saldiert	-9.485,6	-12.993,5
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>32.872,1</b>	<b>28.664,5</b>

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 5.578,6 T€ besser ausfiel. Als Gründe für diese positive Entwicklung der Hausbewirtschaftung sind die deutlich reduzierten Fremdkapitalkosten, die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Mieterlöse und die konstant gebliebenen Instandhaltungsaufwendungen zu nennen. Das Resultat wird als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Ein effizientes Finanzmanagement, eine konsequente Mietenpolitik und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft ist als positiv zu bewerten, obwohl es im Vergleich zum Vorjahr um 5.581,5 T€ gesunken ist. Im Berichtsjahr wurden nur wenige Verkäufe von Grundstücken des Umlaufvermögens getätigt. Geprägt ist das Ergebnis der Grundstückswirtschaft von den Verkäufen der Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein positives Ergebnis in Höhe von 82,2 T€ aus. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen WIROtel und Sportstätten, Technik und Eigentumsverwaltung nicht erzielt werden, jedoch durch das positive Ergebnis des Bauservice ausgeglichen werden.

Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind 2017 gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht angestiegen und führten zu weiteren kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind maßgeblich gekennzeichnet von Zuschreibungen. Außerdem ist der Saldo aus Auflösungen und Zuführungen von Rückstellungen ein wesentlicher Bestandteil dieser Position. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 28.872,1 T€ (Vorjahr: 24.664,5 T€).

Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.



## B) FINANZLAGE

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

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

### LIQUIDITÄT

	<b>31.12.2017</b> <b>T€</b>	<b>31.12.2016</b> <b>T€</b>	<b>Veränderung</b> <b>T€</b>
<b>1. Liquidität ersten Grades</b>			
Liquide Mittel	6.424,9	4.551,9	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			<b>1.872,9</b>
<b>2. Liquidität zweiten Grades</b>			
Kurzfristige Forderungen	11.398,1	7.912,6	3.485,5
Bankverbindlichkeiten*	368,9	139,3	229,6
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	19.053,2	20.292,4	-1.239,2
<b>Nettogeldvermögen</b>	<b>-1.599,2</b>	<b>-7.967,2</b>	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			<b>6.368,0</b>
<b>3. Liquidität dritten Grades</b>			
Grundstücke	14.397,1	11.763,5	2.633,6
Unfertige Leistungen, Vorräte	50.175,5	55.533,4	-5.357,9
Erhaltene Anzahlungen	57.187,9	56.284,8	903,1
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>5.785,5</b>	<b>3.044,9</b>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			<b>2.740,6</b>

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

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.

Das Nettoumlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag gestiegen. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr gewachsen. Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<b>2017</b> <b>T€</b>	<b>2016</b> <b>T€</b>
Jahresüberschuss	28.872,1	24.664,5
Abschreibung beim Anlagevermögen	29.688,3	32.284,1
Zuschreibung	-1.615,0	-2.319,5
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.518,7	-1.515,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-372,3	29,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-882,2	-810,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>54.172,2</b>	<b>52.332,8</b>
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-6.397,4	-6.495,1
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	30.966,3	35.155,7
Sonstige Beteiligungserträge	-2.094,7	-1.920,5
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	-130,5	-1.757,6
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	5.692,8	5.554,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst</b>	<b>82.208,7</b>	<b>82.869,4</b>
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46.114,1	-30.240,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-400,0	-600,0
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	15.564,2	17.907,0
Erhaltene Zinsen	119,7	18,7
Erhaltene Beteiligungserträge	1.920,5	1.747,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-28.909,6</b>	<b>-11.167,4</b>
Ausschüttung	-14.000,0	-14.000,0
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-33.741,5	-36.673,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	70.146,7	18.053,0
Auszahlungen aus der außerplanmäßige Tilgung von Krediten	-39.863,0	-11.822,6
Gezahlte Zinsen	-30.856,4	-35.056,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-48.314,2</b>	<b>-79.499,7</b>

<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes</b>	<b>4.984,8</b>	<b>-7.797,7</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.984,8	-7.797,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	-29.485,8	-21.688,1
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>-24.501,0</b>	<b>-29.485,8</b>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (82.208,7 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (48.314,2 T€) gedeckt. Der verbleibende Mittelzufluss von 33.894,5 T€ wird für die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Die finanziellen Überschüsse (4.984,8 T€) wurden zum Aufbau des Finanzmittelfonds genutzt.

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

#### FINANZMITTELFONDS

	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>
<b>Anfangsbestand</b>		0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.551,9	2.955,6
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-34.037,8	-24.643,7
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>-29.485,8</b>	<b>-21.688,1</b>
<b>Endbestand</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.424,9	4.551,9
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-30.925,9	-34.037,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-24.501,0</b>	<b>-29.485,8</b>

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

## C) VERMÖGENSLAGE

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

	<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.388.516,8	94,4	1.378.817,3	94,5
Anlagevermögen	1.382.824,5	94,0	1.372.668,5	94,1
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5.692,3	0,4	6.148,8	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	82.395,5	5,6	79.761,3	5,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.470.912,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.458.578,6</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital*	363.810,8	24,7	350.001,8	24,0
Fremdkapital	1.107.101,5	75,3	1.108.576,8	76,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.030.491,5	70,1	1.031.860,3	70,7
Kurzfristiges Fremdkapital**	76.610,0	5,2	76.716,5	5,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.470.912,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.458.578,6</b>	<b>100,0</b>

\* Das Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

Die Bilanzsumme ist um 12.333,7 T€ (0,85 %) gestiegen und beträgt nunmehr 1.470.912,3 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2017, insgesamt um 10.156,1 T€ erhöht.

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 13.809,0 T€ erhöht. Das ist hauptsächlich auf den gegenüber dem Vorjahr höheren Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 28.872,1 T€ und die Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage aus dem Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 14.664,5 T€ zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 24,7 % gestiegen (Vorjahr: 24,0 %).

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 33.741,5 T€ (Vorjahr: 36.673,4 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 20.940,3 T€ (Vorjahr: 24.838,6 T€). Im Berichtsjahr wurden erstmals Schuldscheindarlehen in Höhe von 35.000,0 T€ aufgenommen. Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2017 beträgt 75,3 % (Vorjahr: 76,0 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 zufrieden.

# 4 RISIKOBERICHT

## A) DARSTELLUNG DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet, das der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus mithilfe der eigens dafür entwickelten Software, zuletzt im November 2017. 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. 2017 gab es keine Anlässe für eine derartige Information. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten.

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

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

## B) BRANCHEN- UND UNTERNEHMENSSEZIFISCHE RISIKEN

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. Aktuelle positive Marktentwicklungen und gut verhandelte Rahmenverträge mit den Energielieferanten sorgen derzeit dafür, dass das Marktrisiko für die WIRO deutlich gesenkt werden konnte. Zudem helfen moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte, umfassende Heizungssanierungsprogramme durch die Tochtergesellschaft WIR und die fortgesetzte energetische Sanierung der Bestandsobjekte, der Steigerung von Energiekosten gegenzusteuern. Neben den Risiken aus dem Energiekostenanstieg stellt auch die marktbedingte Preissteigerung bei Bauleistungen ein zunehmend bedeutsames Risiko für die WIRO dar.

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

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2017 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, die freien Grundschildteile in Höhe von 368,3 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 92,8 Mio. € (inklusive Avale von 2,0 Mio. €) entgegen. Das konsequente Forderungsmanagement vermeidet bzw. reduziert wesentliche Adressausfallrisiken bei Mietern.

### **Risikomanagementziele und Risikomanagementmethoden hinsichtlich des Abschlusses von Sicherungsgeschäften**

Der Aufsichtsrat der WIRO hat mit Beschluss vom 19. Juni 2008 die Geschäftsführung ermächtigt, im Rahmen von Umschuldungen im Finanzbereich auch 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.

Der Anteil dieser Finanzierungsform am Darlehensportfolio der WIRO beträgt mit Stand vom 31. Dezember 2017 140,5 Mio. € (Vorjahr: 136,2 Mio. €).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt sieben Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalbetrag von 120,6 Mio. € per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 120,5 Mio. €) und Laufzeiten zwischen 6 und 15 Jahren. Die Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

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.

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

### IT-Risiken

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

Im Risikobereich der Dienstleistungen ist ein möglicher Ausfall des EDV-Systems inventarisiert. Die WIRO ist auf ein Eintreten des Falls angemessen vorbereitet. Notfallplan, Sicherheitskonzept und -server sind eingerichtet. Alle relevanten Daten werden im EDV-System »Wodis Sigma« gespeichert, sodass ein Totalausfall für das Unternehmen kein Risiko darstellt.

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. Noch im Vorjahr war mit der höchsten Stufe das Risiko von eventuellen Nachzahlungen erfasst, die aus den Prüfungsfeststellungen aus der Betriebsprüfung des Finanzamtes für die Jahre 2010 bis 2013 hätten erwachsen können. Da die Nachzahlungen nicht in angenommener Höhe eingetreten sind, wurde das Risiko nach Abschluss der Betriebsprüfung im Risikoinventar herabgestuft und gelöscht. Für die zukünftige Betriebsprüfung durch das Finanzamt besteht weiterhin ein geringes Risiko von Steuernachzahlungen.



# 5 CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

## C) BEURTEILUNG DES GESAMTRISIKOS

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

<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>Steuernachzahlung aus Betriebsprüfung</i>	<i>gering</i>

Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Durch Planung von und Investition in diverse Neubauprojekte trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. Beispiele sind die bereits fertiggestellte **Wohnbebauung** Dünenquartier in Warnemünde sowie das Bauvorhaben InselQuartier auf der Rostocker Holzhalbinsel, das kurz vor der Fertigstellung steht. In konkreter Vorbereitung befinden sich die **Bebauungsplanungen** für das Werftdreieck, die Möllner Straße und die Thierfelderstraße. Auch Geschossaufstockungen in der Südstadt erweitern das Wohnungsportfolio der WIRO. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mietern ein möglichst langes Wohnen in eigener Häuslichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben werden.

Die aus dem »Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock« durch die WIRO abgeleitete Initiative »**WIRO-Miet-Anker**« wird im Jahr 2018 zum Abschluss eines Kooperationsvertrages zwischen der WIRO und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock führen. Ziel dieser Initiative ist die Unterstützung von Erwerbstätigen-Haushalten mit geringem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Diese sozial weiter ausdifferenzierte Mietpolitik im Bestand soll die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Haushalte berücksichtigen. Die Voraussetzungen für die Genehmigung entsprechenden Wohnraums sind bereits definiert und das Antragswesen vorbereitet. Für diese Initiative wird die WIRO bis zum Jahr 2025 bis zu

800 geeignete frei werdende Wohnungen aus ihrem Bestand in allen Rostocker Stadtteilen zur Verfügung stellen. Damit soll gleichzeitig ein Beitrag geleistet werden, um die soziale Mischung im WIRO-Wohnungsbestand zu erhalten.

Im Vergleich zu 2017 wird der erwartete **Bilanzgewinn** (Jahresüberschuss zuzüglich 4,0 Mio. € aus der Entnahme der Sonderrücklage aus Investitionszulage) für 2018 voraussichtlich auf einem niedrigeren, aber immer noch hohen Niveau von ca. 25 Mio. € liegen.

Das ist vornehmlich bedingt durch eine erwartete Reduzierung der Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken, geringere sonstige betriebliche Erträge aus Zuschreibungen und erhöhte Aufwendungen für Instandhaltungen. Die mittelfristige Planung geht für 2019 und für die Folgejahre von annähernd identischen Ergebnissen wie 2018 aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2018 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 Wohnbau 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, begann die WIRO in jüngster Zeit verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen, die mit hohen Instandhaltungskosten einhergehen. 2018 sind Ausgaben von 46,0 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-Gebäudes auf der Warnemünder Mittelmole geplant.

Für die Neubauvorhaben InselQuartier, Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kupalstraße, Werftdreieck und Haus des Sports sowie für die Geschossaufstockung in der Südstadt sind für 2018 insgesamt 29,5 Mio. € budgetiert.

Für sonstige Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 10,5 Mio. €, überwiegend für die Erschließung des Wohngebietes »Kiefernweg« Biestow, vorgesehen.



Mit der Gründung der WIR im Jahr 2016 hat die WIRO die **Wärmeversor- gung** in ihrem Bestand ab 2017 neu organisiert. Durch die WIR als gewerb- lichen Wärmelieferanten für die WIRO werden die Zentralheizungsanlagen über ein Betriebs- bzw. Anlagencontracting effizient betriebsgeführt und der Bestand an rund 270 zentralen Heizungsanlagen sukzessive modernisiert. Ebenso werden in der neuen Tochtergesellschaft bis zum Jahr 2027 die noch rund 2.900 dezentralen Heizungsanlagen durch neue technische Quartiers- lösungen ersetzt. Im Berichtsjahr wurden bereits 168 Einzelheizungen durch 9 neue Zentralheizanlagen erneuert. Einem möglichen künftigen Instandhal- tungsstau soll damit rechtzeitig vorgebeugt werden. Die mit Fernwärme ver- sorgten Wohnungen sind von diesem Konzept ausgenommen.

Insgesamt dient das **langfristige Unternehmenskonzept**, das die Bedürf- nisse der Gesellschaft in Gegenwart und Zukunft einbezieht, als Leitfa- den und Steuerungsinstrument für die aktuellen und künftigen Maß- nahmen, Ent- wicklungen und Handlungsfelder der WIRO. Das Konzept wird jährlich fort- geschrieben und dem Aufsichtsrat zur Bestätigung vorgelegt.

Der Kernbereich der WIRO – die **Wohnungswirtschaft** – hat im Berichtsjahr mit drei wesentlichen Projekten begonnen. Ein **Online-Kundenportal** mit entsprechender **Mieter-App** vereinfacht bestimmte Prozesse für WIRO-Mie- ter. Sie erhalten künftig die Möglichkeit, die Pflege ihrer Stammdaten, den Abruf von Dokumenten und auch Schadensmeldungen selbstständig über das Online-Portal vorzunehmen. Die Einführung beginnt 2018. Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre wird die **Digitale Hausakte** sein.

Auf der Basis des vorhandenen ERP-Systems der WIRO sollen alle objektbe- zogenen Unterlagen in einer zentralen digitalen Akte erfasst und verwaltet werden, sodass alle relevanten Fachbereiche darauf zugreifen können. Die seit geraumer Zeit genutzte **Vermietungssoftware** soll durch eine neue Lösung ersetzt werden. Aktuell werden die Leistungsanforderungen an die neue Software durch die Fachbereiche definiert. Alle drei genannten Lösun- gen dienen vor allem der Prozessoptimierung und sollen höhere Kapazitäten für eine noch bessere Kundenpflege ermöglichen.

Das **elektronische Instandhaltungsmanagement** stellt für das Unter- nehmen weiterhin ein strategisches Steuerungsinstrument dar. Mit ihm las- sen sich das kurz- bis langfristige Bauvolumen, erzielbare Synergien sowie der dafür notwendige Finanzbedarf frühzeitig erkennen und lenken.

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

**Ein weiterer Schwerpunkt** lag im Jahr 2017 auf dem umfassenden Projekt »WIRO.digital«. Dabei standen die Optimierung des Intranets und die Wei- terentwicklung des elektronischen Archivs im Vordergrund, die 2018 weiter vorangetrieben werden.

Die WIRO plant für 2018 die Einführung eines **elektronischen Inventarisierungsprogramms**, mit dessen Hilfe zukünftig raumweise die elektronische Hardware und das Mobiliar der WIRO erfasst werden sollen. Die Einführung beginnt mit einer ersten Inventaraufnahme im Frühjahr 2018. Eine Ausweitung auf die gesamte Betriebs- und Geschäftsausstattung der WIRO ist möglich. Mit dieser Softwarelösung werden aufgrund der Übersichtlichkeit Anschaffungen von elektronischer Hardware und Mobiliar besser planbar und können exakter budgetiert werden.

Das **Unternehmensleitbild** wird stetig weiterentwickelt. Bereits in den letzten Jahren hat die WIRO intensiv an der weiteren **Werteentwicklung** zur Schärfung der Marke »WIRO« gearbeitet und konkrete Markenwerte für das Unternehmen herausgearbeitet. Die Markenwerte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen« stehen für den Markenkern »Wohnfühlgesellschaft«.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2018 und die folgenden Jahre ein **sicherer Geschäftsverlauf** erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2018 aufgrund der vermehrten Neubautätigkeit.

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

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie die Schaffung von privatem Wohneigentum und die neue energetische Ausrichtung des Unternehmens mit der 2016 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.



Als **Marktführerin** in der Immobilienwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt 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, 28. Februar 2018



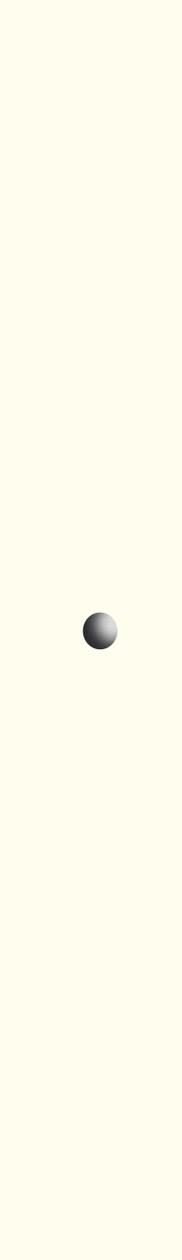
**RALF ZIMLICH**  
Kaufmännischer Geschäftsführer  
Vorsitzender und Sprecher  
der Geschäftsführung



**CHRISTIAN URBAN**  
Technischer Geschäftsführer

**JA**  
**17**





# JAHRES- ABSCHLUSS

---

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK

---

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,

---

ROSTOCK,

---

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

**BILANZ DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH ZUM 31.12.2017**

AKTIVSEITE	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	47.291,00	143.635,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.242.291.983,75	1.251.016.858,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.144.156,10	42.823.101,17
3. Grundstücke ohne Bauten	43.013.498,35	31.599.500,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	390.476,00	435.188,53
6. Technische Anlagen	5.681.432,00	5.869.742,63
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.705.305,00	1.838.241,00
8. Anlagen im Bau	41.557.241,20	33.795.870,81
9. Bauvorbereitungskosten	3.788.709,59	3.341.882,17
	1.380.602.547,93	1.370.750.131,61
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.914.679,45	1.514.679,45
2. Beteiligungen	260.001,00	260.001,00
	2.174.680,45	1.774.680,45
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.382.824.519,38</b>	<b>1.372.668.447,06</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	9.501.381,57	6.083.546,08
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.895.668,53	5.679.951,69
3. Unfertige Leistungen	49.825.655,18	55.249.024,75
4. Andere Vorräte	349.846,37	284.327,15
	64.572.551,65	67.296.849,67
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	265.826,18	513.522,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.500,00	3.655.500,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.528,46	22.927,91
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.450,44	949,86
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.392.672,68	1.934.491,83
6. Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 12.911,35 (Vorjahr: € 30.824,87)	9.886.917,74	7.876.133,59
	16.638.895,50	14.003.525,37
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.424.853,90	4.551.928,08
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>87.636.301,05</b>	<b>85.852.303,12</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	451.468,32	57.853,00
	<b>1.470.912.288,75</b>	<b>1.458.578.603,18</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	2.088.867,18	2.540.611,00
Treuhandkonten Mietkautionen	28.945.281,14	28.383.804,45

PASSIVSEITE	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		160.000.000,00	160.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage		112.810.968,57	98.146.423,14
		125.398.557,77	110.734.012,34
<b>III. Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>		4.581.207,83	8.581.207,83
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresergebnis		28.872.113,68	24.664.545,43
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen		4.000.000,00	4.000.000,00
		32.872.113,68	28.664.545,43
Eigenkapital einschließlich Sonderrücklagen insgesamt		322.851.879,28	307.979.765,60
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>		58.512.712,05	60.031.443,70
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		2.821.559,00	2.686.911,00
2. Steuerrückstellungen		1.585.713,67	2.230.239,32
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen		14.199,87	14.199,87
4. Sonstige Rückstellungen		7.722.084,74	11.092.737,08
		12.143.557,28	16.024.087,27
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		886.213.175,99	886.943.628,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		66.232.849,01	71.262.898,45
3. Erhaltene Anzahlungen		57.187.898,18	56.284.763,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		849.246,58	2.716.610,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.163.466,99	1.110.379,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.967.481,27	4.470.393,62
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 459.747,17 (Vorjahr: € 315.219,52)		1.627.744,91	783.183,12
		1.019.241.862,93	1.023.571.857,31
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.095.547,33	0,00
<b>F. Passive latente Steuern</b>		56.066.729,88	50.971.449,30
		1.470.912.288,75	1.458.578.603,18
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		2.088.867,18	2.540.611,00
Treuhandkonten Mietkautionen		28.945.281,14	28.383.804,45

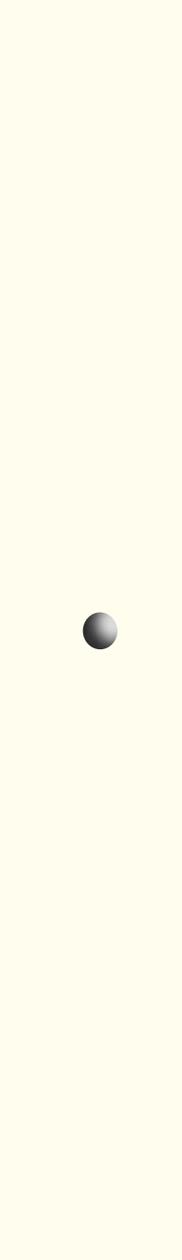


**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER WIRO  
WOHNEN IN ROSTOCK WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2017**

	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	202.610.278,64	200.322.569,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.656.714,19	9.846.138,81
c) aus Betreuungstätigkeit	1.036.360,93	1.106.238,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.298.947,20	1.113.541,26
	<b>221.602.300,96</b>	<b>212.388.488,75</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-6.212.267,96	-993.892,20
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	882.041,92	810.116,17
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	12.277.221,53	15.500.248,37
	<b>228.549.296,45</b>	<b>227.704.961,09</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.402.360,78 (Vorjahr: € 3.485.192,00)	80.175.358,44	82.882.681,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.471.060,64	167.567,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.912,10	33.153,54
	<b>89.676.331,18</b>	<b>83.083.402,94</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>138.872.965,27</b>	<b>144.621.558,15</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	23.716.239,73	23.464.503,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 396.260,74 (Vorjahr: € 496.766,86)	4.859.562,72	4.841.430,19
	<b>28.575.802,45</b>	<b>28.305.933,47</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	29.688.298,41	32.284.145,38
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	10.483.099,64	10.297.668,55
<b>9. Arträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>	2.094.743,31	1.920.541,73
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	210.366,51	218.386,73
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	31.335.899,99	35.492.032,17
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	12.429.539,47	15.468.562,50
<b>13. Sonstige Steuern</b>	-206.678,55	247.599,11
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>28.872.113,68</b>	<b>24.664.545,43</b>
<b>15. Entnahme aus der Sonderrücklage Investitionszulage</b>	4.000.000,00	4.000.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>32.872.113,68</b>	<b>28.664.545,43</b>

AH  
17





# ANHANG

---

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK

---

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,

---

ROSTOCK,

---

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

# A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

---

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.

Im Berichtsjahr erfolgte die Zuordnung der Verkaufserlöse aus Verkäufen des Anlagevermögens zu den Umsatzerlösen. Unter Anwendung der geänderten Ausweisvorschriften nach § 277 Abs. 1 HGB auf den Jahresabschluss per 31. Dezember 2016 würden sich folgende geänderte Werte ergeben:

- Umsätze aus Verkaufsgrundstücken 27.673,6 T€
- Sonstige betriebliche Erträge 9.026,8 T€
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 11.521,6 T€

Die daraus resultierenden abgehenden Buchwerte sind in den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erfasst. Im Vorjahr wurden diese saldiert den sonstigen betrieblichen Erträgen zugeordnet.

Zum 31. Dezember 2017 wurde erstmals ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten für im Voraus erhaltene Mietzahlungen gebildet.



# B

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** sind, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um planmäßige 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. Ab dem Berichtsjahr werden die handelsrechtliche und steuerrechtliche Nutzungsdauer von Wohngebäuden für die Neubauten der WIRO von 80 Jahren auf 50 angeglichen und damit die bisher unterschiedlichen Folgebewertungen. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren entspricht eher dem tatsächlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsquote wird von bisher 1,25 % auf 2 % erhöht. Daraus ergibt sich für 2017 ein um 66,9 T€ erhöhter Abschreibungsbetrag. Die Abschreibungsquoten für Bestandsbauten der WIRO bleiben unverändert.

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 882,0 T€ (Vorjahr: 810,1 T€) aktiviert.

Die **aktivierten Eigenleistungen** sind zu Herstellungskosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen die direkt zurechenbaren Personalkosten zuzüglich anteiliger Gemeinkosten.

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 (im Einzelnen siehe Anlage 1a).

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 2017 waren außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 140,9 T€ (Vorjahr: 2.643,5 T€) vorzunehmen.

Die Entwicklung der Ertragswerte von in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Objekten wurde auf einen möglichen Wertaufholungsbedarf überprüft. Dies führte zu Zuschreibungen bei den Gebäudewerten in Höhe von 243,1 T€ (Vorjahr: 2.008,4 T€) und bei den Bodenwerten in Höhe von 1.371,9 T€ (Vorjahr: 311,1 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	Eigenkapital	
				31.12.2017	Jahresergebnis 2017
		%	T€	T€	T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	908*
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.187*
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	626	-265

\* Jeweils vor Ergebnisabführung.

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

50

## BETEILIGUNGEN

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Haftkapital/anteiliges Stammkapital	Jahresergebnis	Beteiligungserträge
	31.12.2017 (31.12.2016)	31.12.2017 (31.12.2016)	31.12.2017 (31.12.2016)	2017 (2016)	2017 (2016)
	%	T€	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt	100	k. A.	10	k. A.	0
WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	(100)	(10)	(10)	(170)	(0)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A. (1.386)	250 (250)	k. A. (24)	0 (0)

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

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

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2017 und auch im Vorjahr waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 4 HGB vorzunehmen. 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 2017, 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 **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 2,0 % p.a. und eine Rentenanpassung von 1,8 % p.a. angesetzt. Die Fluktuation wurde in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für eine pauschal angenommene Restlaufzeit

von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (Stichtag: Dezember 2017, 10-Jahres-Zinssatz) wurde zum 31. Dezember 2017 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 über einen durchschnittlichen Zeitraum von 10 Jahren (bis 31. Dezember 2015 noch 7 Jahre) ermittelt.

Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 % im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 2,8 % ergibt, beträgt per 31. Dezember 2017 344,9 T€. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern sieben leitende Angestellte (davon zwei ehemalige).

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 46.996,1 T€ (Vorjahr: 30.960,5 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

	31.12.2017	31.12.2016
PGR	907,6 T€	743,4 T€
SIR	1.187,1 T€	1.177,1 T€
WIR	4.298,0 T€	14,0 T€

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Forderungen aus Gewinnabführung in Höhe von 2.094,7 T€ (Vorjahr: 1.920,5 T€) und das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 4.298,0 T€.

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 1.518,7 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	2.088,1
Strittige Bauvorhaben	1.318,5
Altersteilzeitverpflichtungen	995,8
Personalaufwendungen	929,8
Instandhaltungsmaßnahmen	911,2

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 2017 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 8,9 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 46,4 Mio. € (Vorjahr: 28,6 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 insgesamt 3.967,5 T€ setzen sich zusammen aus:

- Verbindlichkeiten gegenüber der SIR von 1.869,6 T€
- Verbindlichkeiten gegenüber der PGR von 2.043,0 T€
- Verbindlichkeiten gegenüber der WIR von 54,9 T€

Für die bereits 2017 erhaltenen Mietvorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2017 erstmals ein **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 2.095,6 T€ gebildet.

**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

### UMSATZERLÖSE

	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>
Hausbewirtschaftung	202.610,3	200.322,6
Verkauf von Grundstücken	16.656,7	9.846,1
Betreuungstätigkeit	1.036,3	1.106,2
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.299,0	1.113,6
	<b>221.602,3</b>	<b>212.388,5</b>

Die **Umsatzerlöse** wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet: In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 4.679,3 T€ (Vorjahr: 3,0 T€), aus der Zuschreibung von Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von 3.403,9 T€ (Vorjahr: 0,0 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.518,7 T€ (Vorjahr: 1.515,2 T€), aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 1.615,0 T€ (Vorjahr: 2.319,5 T€) und aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 475,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) enthalten.

Abweichend von den Vorjahren werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen die Erträge aus Versicherungen aus Vorjahren und dem laufenden Jahr dargestellt. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden in gleicher Höhe die Schadensregulierungen des laufenden Jahres abgebildet.

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

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>
Abschreibungen auf sonstige Forderungen und deren Wertberichtigung	8,4	187,6
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Mietforderungen	754,4	609,2
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	105,7	27,8
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	44,5

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten u. a. Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 41,2 T€ (Vorjahr: 73,8 T€) sowie den Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 27,4 T€ (Vorjahr: 82,0 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten 242,6 T€ (Vorjahr: 135,1 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 220,4 T€ (Vorjahr: 100,3 T€).

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind mit 12.429,5 T€ (Vorjahr: 15.468,6 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 5.095,3 T€ (Vorjahr: 6.546,3 T€).

# D SONSTIGE ANGABEN

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

## ARBEITNEHMER

	2017	2016
Kaufmännische Mitarbeiter	309,8	306,5
Technische Mitarbeiter	30,8	28,3
Gewerbliche Mitarbeiter	218,2	218,0
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>558,8</b>	<b>552,8</b>

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2017 dar:

## ZINSSWAP-GESCHÄFTE

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p. a.	Kapitalbetrag €	Nominalbetrag per 31.12.2017 €	Marktwert per 31.12.2017 €
Aareal Bank AG <sup>1</sup>	29.08.2008	10	4,98	5.965.179,57	4.510.995,57	-108.657,17
HSH Nordbank AG <sup>2</sup>	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	4.528.144,86	-218.309,72
SEB AG <sup>1</sup>	30.09.2008	6	4,145	31.300.000,00	27.100.000,00	-528.749,81
DKB AG <sup>3</sup>	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	4.952.173,72	-198.628,43
Nord LB	31.01.2011	10	5,33	51.832.234,63	44.802.831,29	-4.768.698,83
Nord LB	31.05.2013	15	4,97	32.142.883,97	32.142.883,97	-6.855.872,16
Nord LB	31.05.2013	6	5,88	7.539.688,83	2.523.959,42	-62.297,95
				<b>140.450.526,44</b>	<b>120.560.988,83</b>	<b>-12.741.214,07</b>

<sup>1</sup> Vertrag bis 29.06.2018 prolongiert, <sup>2</sup> Vertrag bis 30.12.2018 prolongiert, <sup>3</sup> Vertrag bis 30.06.2018 prolongiert

Zudem waren in der WIRO zwei Geschäftsführer und durchschnittlich 25,8 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2017 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

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 Kassensautomaten. Insgesamt handelt es sich dabei nicht um Beträge mit wesentlicher Bedeutung für die Finanzlage.

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 24,7 Mio. € (Vorjahr: 26,0 Mio. €).

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2017 in Höhe von 157,5 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB von 88,0 T€ und Steuerberatungsleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17c HGB von 45,0 T€. Weitere Honorare in Höhe von 24,5 T€ sind für die Sonderprüfung zur ERP-Umstellung entstanden.

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 2017 stellt sich wie folgt dar:

## VERGÜTUNG

	<b>Ralf Zimlich</b> kaufmännischer Geschäftsführer	<b>Christian Urban</b> technischer Geschäftsführer
<i>Feste Vergütung</i>	156,7 T€	140,0 T€
<i>Variable/vereinbarte Vergütung</i>	35,0 T€	20,0 T€
<i>Sachbezüge und sonstige Bezüge</i>	11,7 T€	11,8 T€
<b>Gesamt</b>	<b>203,4 T€</b>	<b>171,8 T€</b>

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2017 für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 32,8 T€ sowie in eine Unterstützungskasse in Höhe von 3,6 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2017 auf 31,5 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2017 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2017 ab Mai 2018 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von 55,0 T€ gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2017 sowohl für Herrn Ralf Zimlich als auch für Herrn Christian Urban auf 10,4 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 939,5 T€ (Vorjahr: 933,3 T€). Die Pensionen im Jahr 2017 beliefen sich auf 78,4 T€ (Vorjahr: 76,6 T€).

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

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Rostock für 2017 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

<i>Dr. Steffen Wandschneider-Kastell</i>	<i>Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2017: 2,7 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter, Dezernent für kaufmännisches Facilitymanagement und Fiskalverbände, BBL MV (Rostock)</i>
<i>Matthias Ehlers</i>	<i>Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2017: 1,4 T€</i>	<i>Arbeitnehmervertreter Freigestellter Betriebsratsvorsitzender</i>
<i>Dr. Sybille Bachmann</i>	<i>Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses Entgelt 2017: 1,6 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreterin Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Universität Rostock</i>
<i>Steffen Bockhahn</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2017: 1,4 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter, Senator für Soziales, Jugend, Gesundheit, Schule und Sport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</i>
<i>Thomas Böttcher</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2017: 1,5 T€</i>	<i>Arbeitnehmervertreter Technischer Sachbearbeiter Bereich WIROtel und Sportstätten</i>
<i>Jan-Hendrik Brincker</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2017: 1,4 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Kaufmann, Harms &amp; Steder Gruppe</i>
<i>Ellen Fiedelmeier</i>	<i>Vorsitzende des Bauausschusses Entgelt 2017: 0,6 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreterin, Projektmitarbeiterin Unternehmerverband Rostock-Mittleres Mecklenburg e. V., Elternzeit August–Dezember 2017</i>
<i>Nicole Horn</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss (Stellvertretende Vorsitzende) Entgelt 2017: 1,4 T€</i>	<i>Arbeitnehmervertreterin Mitarbeiterin Bereich Investitionen</i>
<i>Karsten Kolbe</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2017: 0,7 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Mitglied des Landtages Mecklenburg-Vorpommern</i>
<i>Mathias Krack</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2017: 1,3 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer GWO GmbH</i>
<i>Christian Reinke</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2017: 1,5 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Freiberuflicher Dozent im sozialen Bereich Elternzeit April–Oktober 2017</i>
<i>Jens Rosentreter</i>	<i>Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss (Stellvertretender Vorsitzender) Entgelt 2017: 1,2 T€</i>	<i>Arbeitnehmervertreter Sozialberater in der Wohnungswirtschaft</i>
<i>Dr. Helmut Schmidt</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2017: 1,4 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Arzt</i>
<i>Frank Wilke</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2017: 0,9 T€</i>	<i>Arbeitnehmervertreter Freigestelltes Betriebsratsmitglied</i>
<i>Henning Wüstemann</i>	<i>Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2017: 1,3 T€</i>	<i>Bürgerschaftsvertreter Freiberuflicher Unternehmensberater</i>

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 20,3 T€ (Vorjahr: 27,8 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 32.872.113,68 € 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 18.872.113,68 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 28. Februar 2018  
WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH



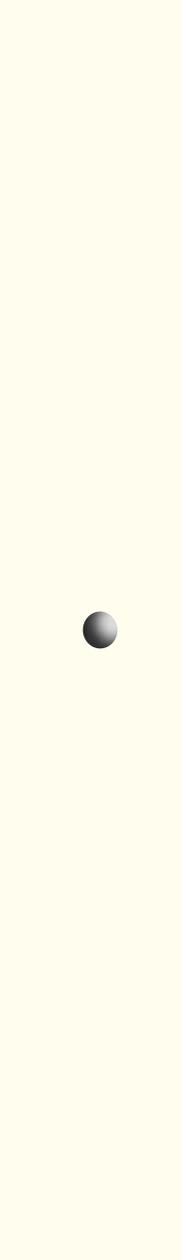
**RALF ZIMLICH**  
Kaufmännischer Geschäftsführer  
Vorsitzender und Sprecher  
der Geschäftsführung



**CHRISTIAN URBAN**  
Technischer Geschäftsführer

AA  
17





# ANLAGEN ZUM ANHANG

---

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK

---

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,

---

ROSTOCK,

---

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

## ANLAGE 1A) ZUM ANHANG ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (ANLAGENSPIEGEL) DER WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Korrektur AHK VJ <sup>1)</sup>	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
<i>Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</i>						
	<b>1.133.902,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.133.902,51</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.826.713.339,02	9.851.047,18	0,00	9.481.620,91	15.494.297,24	1.842.577.062,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.508.557,75	1.101.188,87	0,00	815.664,47	0,00	66.794.082,15
Grundstücke ohne Bauten	32.559.204,32	11.413.997,88	0,00	0,00	0,00	43.973.202,2
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.590.246,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590.246,47
Technische Anlagen	13.099.196,01	162.669,92	5.943,67	37.035,46	218.463,30	13.449.237,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.997.359,49	546.276,44	748.637,86	224.651,66	0,00	5.067.622,13
Anlagen im Bau	33.795.870,81	23.255.667,63	0,00	0,00	-15.494.297,24	41.557.241,20
Bauvorbereitungskosten	3.344.479,31	665.290,72	0,00	0,00	-218.463,30	3.791.306,73
	<b>1.981.637.999,12</b>	<b>46.996.138,64</b>	<b>754.581,53</b>	<b>10.558.972,5</b>	<b>0,00</b>	<b>2.018.829.746,79</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.523.550,26	400.000,00	0,00	0,00	0,00	1.923.550,26
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00
	<b>1.783.551,26</b>	<b>400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.183.551,26</b>
	<b>1.984.555.452,89</b>	<b>47.396.138,64</b>	<b>754.581,53</b>	<b>10.558.972,50</b>	<b>0,00</b>	<b>2.022.147.200,56</b>

<sup>1)</sup> Die Korrekturen der geringwertigen Wirtschaftsgüter betreffen den Ausweis der Sammelposten der Vorjahre. In den Vorjahren wurde regelmäßig ein Abgang der historischen Anschaffungskosten in Höhe der planmäßigen Abschreibung (20 % p. a.) gezeigt. Der Abgang des Sammelpostens erfolgt nun erst bei vollständiger Abschreibung des Sammelpostens.

<sup>2)</sup> Davon außerplanmäßige Abschreibungen 140.922,00 €.

<b>Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017</b> €	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b> €	<b>Korrektur Abschreibung VJ <sup>2)</sup></b> €	<b>Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen</b> €	<b>Zuschreibung auf abgewertete Anlagen</b> €	<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017</b> €	<b>Buchwert 31.12.2017</b> €	<b>Buchwert 31.12.2016</b> €
<b>990.267,51</b>	<b>96.344,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.086.611,51</b>	<b>47.291,00</b>	<b>143.635,00</b>
575.696.480,13	27.112.077,57 <sup>2)</sup>	0,00	-908.480,92	1.614.998,00	600.285.078,78	1.242.291.983,75	1.251.016.858,89
23.685.456,58	1.186.508,02	0,00	-222.038,55	0,00	24.649.926,05	42.144.156,10	42.823.101,17
959.703,85	0,00	0,00	0,00	0,00	959.703,85	43.013.498,35	31.599.500,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.155.057,94	44.712,53	0,00	0,00	0,00	1.199.770,47	390.476,00	435.188,53
7.229.453,38	569.443,85	5.943,67	-37.035,46	0,00	7.767.805,44	5.681.432,00	5.869.742,63
2.159.118,49	679.212,44	748.637,86	-224.651,66	0,00	3.362.317,13	1.705.305,00	1.838.241,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.557.241,20	33.795.870,81
2.597,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2.597,14	3.788.709,59	3.341.882,17
<b>610.887.867,51</b>	<b>29.591.954,41</b>	<b>754.581,53</b>	<b>-1.392.206,59</b>	<b>1.614.998,00</b>	<b>637.472.617,33</b>	<b>1.380.602.547,93</b>	<b>1.370.750.131,61</b>
8.870,81	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870,81	1.914.679,45	1.514.679,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
<b>8.870,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.870,81</b>	<b>2.174.680,45</b>	<b>1.774.680,45</b>
<b>611.887.005,83</b>	<b>29.688.298,41</b>	<b>754.581,53</b>	<b>-1.392.206,59</b>	<b>1.614.998,00</b>	<b>638.568.099,65</b>	<b>1.382.824.519,38</b>	<b>1.372.668.447,06</b>

**ANLAGE 1B) ZUM ANHANG  
FORDERUNGSÜBERSICHT DER WIRO NACH RESTLAUFZEIT**

<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	<b>31.12.2017</b>	<i>davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	<b>31.12.2016</b>	<i>davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>
	€	€	€	€
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	265.826,18	0,00	513.522,18	0,00
<i>Forderungen aus Grundstücksverkäufen</i>	10.500,00	0,00	3.655.500,00	0,00
<i>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</i>	9.528,46	0,00	22.927,91	0,00
<i>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	73.450,44	0,00	949,86	0,00
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	6.392.672,68	0,00	1.934.491,83	0,00
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	9.886.917,74	5.240.808,62	7.876.133,59	6.090.955,05
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16.638.895,50</b>	<b>5.240.808,62</b>	<b>14.003.525,37</b>	<b>6.090.955,05</b>

**ANLAGE 1C) ZUM ANHANG  
WIRO-EIGENKAPITALSPIEGEL 2017**

	Gezeichnetes Kapital €	Gesellschaftsver- tragliche Rücklagen €	Bauerneuerungs- rücklage €	Bilanzgewinn €	Sonderrücklage aus Investitionszulage €	Summe Eigenkapital €
Stand 01.01.2017	160.000.000,00	12.587.589,20	98.146.423,14	28.664.545,43	8.581.207,83	<b>307.979.765,60</b>
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	14.664.545,43	-14.664.545,43	0,00	<b>0,00</b>
Entnahme aus der Sonderrück- lage aus Investitionszulage	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.000.000,00	<b>-4.000.000,00</b>
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-14.000.000,00	0,00	<b>-14.000.000,00</b>
Bilanzgewinn 2017*	0,00	0,00	0,00	32.872.113,68	0,00	<b>32.872.113,68</b>
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>160.000.000,00</b>	<b>12.587.589,20</b>	<b>112.810.968,57</b>	<b>32.872.113,68</b>	<b>4.581.207,83</b>	<b>322.851.879,28</b>

\* Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrten Betrages (T€ 344,9) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

## ANLAGE 1D) ZUM ANHANG VERBINDLICHKEITEN DER WIRO NACH RESTLAUFZEITEN

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1</sup>	886.213.175,99 (886.943.628,87)	42.223.615,95 (63.312.886,43)	122.936.890,83 (135.287.638,03)	721.052.669,21 (688.343.104,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <sup>2</sup>	66.232.849,01 (71.262.898,45)	5.058.375,00 (4.830.576,04)	12.902.269,76 (17.790.803,34)	48.272.204,25 (48.641.519,07)
Erhaltene Anzahlungen	57.187.898,18 (56.284.763,68)	57.187.898,18 (56.284.763,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	849.246,58 (2.716.610,48)	849.246,58 (2.716.610,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.163.466,99 (1.110.379,09)	2.809.661,63 (1.110.379,09)	353.805,36 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.967.481,27 (4.470.393,62)	3.967.481,27 (4.470.393,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.627.744,91 (783.183,12)	1.627.744,91 (783.183,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.019.241.862,93</b> (1.023.571.857,31)	<b>113.724.023,52</b> (133.508.792,46)	<b>136.192.965,95</b> (153.078.441,37)	<b>769.324.873,46</b> (736.984.623,48)

<sup>1</sup> Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 856.961.448,82 € waren 821.961.448,82 € zum 31.12.2017 dinglich besichert.

<sup>2</sup> Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 66.232.849,01 € sind 57.304.293,91 € dinglich gesichert und 8.928.555,10 € grundbuchlich geregelt.



**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
<b>HSH Nordbank AG</b> (Darl.-Konto 688013002 und 6880130016)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	1,8 3,7 <b>5,6</b>	Zinsswap	<b>5,6</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>DKB AG</b> (Darl.-Konto 6710299048)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>6,1</b>	Zinsswap	<b>6,1</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>Aareal Bank AG</b> (Darl.-Konto 3033124301)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>6,0</b>	Zinsswap	<b>5,9</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>SEB AG</b> (Darl.-Konto 1020733200)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>31,3</b>	Zinsswap	<b>31,3</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>Nord LB</b> (Darl.-Konto 4250074760/4250074770)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>51,8</b>	Zinsswap	<b>51,8</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>Nord LB</b> (Darl.-Konto 4250075630)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>32,2</b>	Zinsswap	<b>32,2</b>	Zinsänderungsrisiko
<b>Nord LB</b> (Darl.-Konto 4250075640)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	<b>7,5</b>	Zinsswap	<b>7,5</b>	Zinsänderungsrisiko

\* Laufzeit laut Grundvertrag; mindestens 30.06.2010 = Restkapital 6,0 Mio. €, \*\* Beginn laut Grundvertrag; 30.06.2008

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

**ANLAGE 1F) SEITE 1 ZUM ANHANG  
ENTWICKLUNG LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2017**

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2017					
	HB 31.12.2017 €	Überleitungswert €	StB 31.12.2017 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	€
<b>Aktiva</b>						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.291,00	1.325,00	48.616,00	1.325,00	0,00	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.242.291.983,75	-252.100.188,76	990.191.794,99	0,00	252.100.188,76	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.144.156,10	3.620.900,39	45.765.056,49	3.620.900,39	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	390.476,00	237.733,00	628.209,00	237.733,00	0,00	
Technische Anlagen	5.681.432,00	-419.346,30	5.262.085,70	0,00	419.346,30	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.705.305,00	-44.962,00	1.660.343,00	0,00	44.962,00	
Anlagen im Bau	41.557.241,20	-306.754,72	41.250.486,48	0,00	306.754,72	
				<b>3.859.958,39</b>	<b>252.871.251,78</b>	
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.914.679,45	3.341.059,36	5.255.738,81	0,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	1.107.274,42	1.107.274,42	1.107.274,42	0,00	
Beteiligungen	260.001,00	8.236,95	268.237,95	8.236,95	0,00	
				<b>1.115.511,37</b>	<b>0,00</b>	<b>247.895.782,02</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Grundstücke ohne Bauten	9.501.381,57	2.677,81	9.504.059,38	2.677,81	0,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.895.668,53	920.608,27	5.816.276,80	920.608,27	0,00	
				<b>923.286,08</b>	<b>0,00</b>	<b>-923.286,08</b>
<b>Summe Überleitungswerte Aktiva</b>		<b>-243.631.436,58</b>		<b>5.898.755,84</b>	<b>252.871.251,78</b>	<b>246.972.495,94</b>

<b>Nur Positionen mit Überleitungswerten</b>	<b>Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2017</b>					
	HB 31.12.2017 €	Überleitungswert €	StB 31.12.2017 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	€
<b>Passiva</b>						
<b>Rückstellungen</b>						
Pensionen	2.821.559,00	-1.092.232,00	1.729.327,00	-1.092.232,00		
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Rückstellungen	7.722.084,74	-633.006,35	7.089.078,39	-633.006,35	0,00	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Verbindlichkeiten	902.746,48	0,00	902.746,48	0,00		
<b>Summe Überleitungswerte Passiva</b>		<b>-1.725.238,35</b>		<b>-1.725.238,35</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.725.238,35</b>

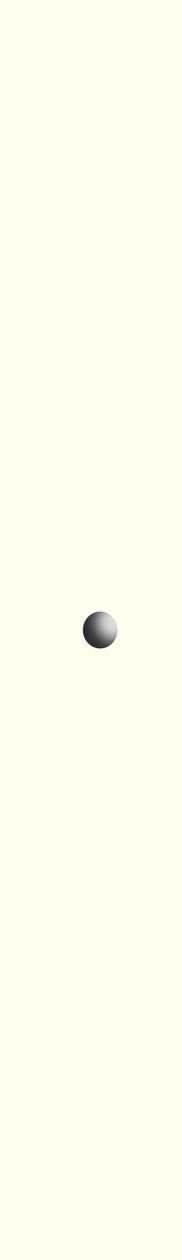
**ANLAGE 1F) SEITE 2 ZUM ANHANG  
ENTWICKLUNG LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2017**

	Latenzen €	KSt 15,825% €	GewSt 16,275% €	€
<b>Passive Latenzen aus temporären Differenzen</b>				
aus Aktiva	252.871.251,78	40.016.875,59	41.154.796,23	
aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
	252.871.251,78	40.016.875,59	41.154.796,23	
<b>Aktive Latenzen aus temporären Differenzen</b>				
aus Aktiva	5.898.755,84	933.478,11	778.473,04	
aus Passiva	1.725.238,35	273.018,97	280.782,54	
	7.623.994,19	1.206.497,08	1.059.255,58	
	245.247.257,59	38.810.378,51	40.095.540,65	
<b>Passivüberhang</b>				
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen		-22.839.189,29	0,00	
		<b>15.971.189,23</b>	<b>40.095.540,65</b>	
		<b>KSt</b>	<b>GewSt</b>	<b>Summe</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2017)		15.971.189,23	40.095.540,65	56.066.729,88
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2016)		11.797.764,81	39.173.684,49	50.971.449,30
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)</b>		<b>4.173.424,42</b>	<b>921.856,16</b>	<b>5.095.280,58</b>



BA  
17





# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

---

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK

---

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,

---

ROSTOCK,

---

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

## BERICHT DES AUF SICHTSRATES

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 2017 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratssitzungen, zwei Sitzungen des Bauausschusses, drei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, vier Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form.

76

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

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

- Informationen zu Neubauvorhaben Dünenquartier, Holzhalbinsel, Werftdreieck, Möllner Straße, Aufstockung Südstadt, Rostocker Straße, Albin-Köbis-Straße, Haus des Sports, WIROtel, Kuphalstraße und zum Parkhaus Küterbruch
- Informationen zur Entwicklungsfläche Biestow sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnungen abgeschlossener Bauvorhaben
- Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter Projekte sowie Sachstand Aufzugsprogramm

### **Hauptthemen der drei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses waren:**

- Beschlussfassung zur Vergabe der Jahresabschlussprüferleistungen nach § 17 VgV, 2. Stufe des Verhandlungsverfahrens, für das Jahr 2017 ff.
- Jahresabschluss 2016
- variable Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2016 und 2018
- Finanzreport der Geschäftsführung
- Wiederbestellung des technischen Geschäftsführers
- Informationen zur Abgabe des Public Corporate Governance Kodex, zum Engagement der WIRO 2017 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, zum Nichtrauchererschutz sowie zum betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf

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

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 gefassten Beschlüsse zu entnehmen.



Im Jahr 2017 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

An einer Gesellschafterversammlung hat ein Aufsichtsratsmitglied als Gast 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 31.12.2017 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 01.03.2018 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2017 folgende Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

- ERP-Umstellung
- Beschaffung freiberuflicher Leistungen

Die Prüfung der DOMUS AG 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 2017 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2017 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns 2017. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

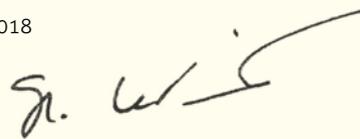
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2017 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 32.872.113,68 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 14.000.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 18.872.113,68 €

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 2017 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, 26.04.2018

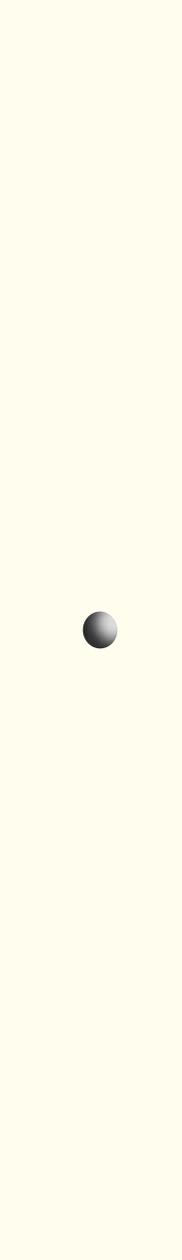


**DR. STEFFEN WANDSCHNEIDER-KASTELL**

Aufsichtsratsvorsitzender

BV  
17





# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

---

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK

---

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH,

---

ROSTOCK,

---

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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.

80

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 gesetzlichen Vertreter 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Rostock, den 1. März 2018

### **DOMUS AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft,  
Zweigniederlassung Rostock

### **FELD**

Wirtschaftsprüfer

### **CHRISTMANN**

Wirtschaftsprüfer



## IMPRESSUM

---

### HERAUSGEBER

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
Lange Straße 38, 18055 Rostock  
[www.WIRO.de](http://www.WIRO.de)

### DIGITALE VERSION

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





WIRO.de

