

36.000

477

Geschäftsbericht 2013



Ergebnisse, Zahlen, Fakten





Ralf Zimlich, Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung, und Christian Urban, Technischer Geschäftsführer

Sehr geehrte Geschäftspartner, Kunden und Freunde,

im Jahr 2013 standen die Zeichen für die WIRO weiter auf Wachstum und Innovation. Dank langfristiger Planungen gelang es uns in den letzten Jahren sehr gut, auf den Wandel der Gesellschaft, auf neue Ansprüche und steigende Nachfrage passgenau zu reagieren: Mit Neubau und Umbau, modernen Wohnkonzepten und umfassenden Serviceangeboten sind wir am Markt erfolgreich. Auch im Jahr 2013 erzielten wir mit einem Gewinn von 17,2 Millionen Euro ein sehr gutes Jahresergebnis. 14 Millionen Euro davon fließen in den Haushalt der Hansestadt. Dieses Ergebnis macht die Arbeit unserer 565 Mitarbeiter messbar.

Unsere Stärke liegt in der Qualität unserer vollständig modernisierten 36.000 Wohnungen. Mehr als 27 Millionen Euro waren uns deshalb Investitionen in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wert.

Stolz sind wir auf unser Abschneiden bei der TTR-Benchmarkstudie. Der Vergleich unter den 25 größten Wohnungsunternehmen Deutschlands ergab, dass WIRO-Mieter zufriedener sind als andere. Zum zweiten Mal gehören wir

zu den drei Besten. Das zeigt: Kundenorientierung, Freundlichkeit und Kompetenz sind unsere Stärken. Unsere Wohnanlagen samt Umfeld sind bestens in Schuss und ihre Miete wert. Lediglich 1,6 Prozent unserer Wohnungen standen im Jahresdurchschnitt leer. Das ist auch bundesweit ein Spitzenergebnis.

Ein wichtiger Prozess war die Weiterentwicklung unseres Leitbildes und die Schärfung unserer Marke. Künftig positioniert sich die WIRO als »Wohnfühlgesellschaft«. Ein hoher Anspruch, an dem uns unsere Kunden messen werden. Tag für Tag.

Wir sind der größte Vermieter Rostocks und bieten 70.000 Menschen ein Zuhause. Gleichzeitig verwalten wir damit auch das Eigentum der Stadt und somit aller Hansestädter. Sie alle profitieren von unserer Arbeit als verantwortungsvoller Sozialmanager, der Kultur, Sport und Bildung fördert und damit die Lebensqualität in ganz Rostock.

Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

Christian Urban
Technischer
Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock für das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlagen des Unternehmens	08
Geschäftsmodell	08
Beteiligungen	08
.....	
2. Wirtschaftsbericht	09
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	09
Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf	10
Wohnungswirtschaft	11
Grundstückswirtschaft	14
Investitionen	15
Finanzierung	16
Personal- und Sozialbereich	17
.....	
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
Ertragslage	18
Finanzlage	20
Vermögenslage	21
.....	
4. Nachtragsbericht	22
.....	
5. Risikobericht	22
.....	
6. Chancen- und Prognosebericht	25
.....	
7. Weitere Angaben	26
.....	

Jahresabschluss 2013

für die WIRO für das Geschäftsjahr 2013

Bilanz der WIRO zum 31. Dezember 2013	30
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013	32
.....	

ANHANG

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	36
.....	
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
.....	
C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
I. Erläuterungen zur Bilanz	39
II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
.....	
D. Sonstige Angaben	42
.....	

Anlagen zum Anhang

1a Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	48
1b Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	50
1c WIRO-Eigenkapitalspiegel 2013	50
1d Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	51
1e Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB	52
1f Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2013	54

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	60
--	----

Bericht

des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	64
----------------------------	----

Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden die »Gesellschaft« oder »WIRO« genannt) ist die Muttergesellschaft des WIRO-Konzerns und als öffentliches Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft 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 damit im

Zusammenhang stehenden notwendigen Infrastruktur. Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften.

Die alleinige Gesellschafterin der WIRO ist die Hansestadt Rostock. Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Rostock.

Die Geschäfte der WIRO werden sowohl durch die Unternehmenssatzung vom

19. Dezember 1990 (letzte Satzungsänderung mit Beschluss vom 19. September 2013) als auch durch eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung der Ausschüsse vom 27. November 2008 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2013 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

Beteiligungen

Die WIRO hält an den folgenden Gesellschaften Beteiligungen:

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

Die Beteiligungen an den Gesellschaften PGR und SIR werden aufgrund ihres Mutter-Tochter-Verhältnisses nach § 271 HGB im Konzernabschluss der WIRO konsolidiert.

Die PGR bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen vier

Parkhäuser, drei Schwimmsteganlagen und Parkplätze sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur Rostocks bei. In der PGR sind aktuell 7 Mitarbeiter tätig, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR erbringt Serviceleistungen wohnungsorientierter Art mit Ausnahme von handwerksrechtlichen Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO. Nach einem umfassenden Mitarbeiterübergang im Jahr 2013 von rund 50 Mitarbeitern zur Muttergesellschaft WIRO sind aktuell 12 Mitarbeiter bei der SIR in den Bereichen Conciergedienste und Mülloptimierung tätig. Auch

werden inzwischen die bisher von der SIR ausgeübten Reinigungsdienste für Gemeinschaftsflächen und Winterdienste ausschließlich durch die WIRO organisiert. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Mit Kaufvertrag vom 3. Juli 2013 hat die WIRO ihren 94-prozentigen Geschäftsanteil an der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock (RGS) mit

Wirkung zum 1. Juli 2013 an die Hansestadt Rostock veräußert.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist zurück auf solidem Wachstumskurs und in guter struktureller Verfassung. Die Binnenkonjunktur ist eine wesentliche Wachstumsstütze der deutschen Volkswirtschaft und steigert deren Widerstandsfähigkeit bei einem weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2013 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur um moderate 0,4 % erhöht. Die Prognosen für das kommende Wirtschaftsjahr 2014 erwarten bereits einen Anstieg um durchschnittlich 1,6 %¹. Wesentliche Wachstumsimpulse gehen sowohl von einer zunehmenden Beschäftigung und damit ansteigenden privaten Konsumausgaben sowie von zunehmenden Wohnungsbauinvestitionen aus. Mittelfristig bleiben die Perspektiven für ein weiteres Wachstum bestehen.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 269 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Das ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau.²

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht für bezahlbaren Wohnraum. Sie sichert bestehende und schafft neue Arbeitsplätze und ist zudem bedeutender Auftraggeber für das Bauhandwerk und das Dienstleistungsgewerbe. Mittel- bis langfristig hat die Branche intensive Herausforderungen zu bewältigen. Der Neubau von Wohnraum in strukturstarken Regionen und Ballungszentren steht dem Rückbau in den strukturschwachen Regionen Deutschlands gegenüber. Investitionen sind von den Unternehmen unter dem Aspekt der Energiewende und einer alternden Gesellschaft zu planen. Die in Deutschland stark vorangetriebene Energiewende wirkt sich maßgeblich auf die wohnungswirtschaftliche Branche aus und umgekehrt. Im Jahr 2013 sind vor allem die Mietpreisentwicklung und eine mögliche politische Einflussnahme darauf in den Fokus gerückt. Die Bundeshauptstadt Berlin statuiert mit dem eingeführten Mietebündnis ein Exempel der politischen Einflussnahme auf die öffentliche Wohnungswirtschaft. Die Verbände der Wohnungs- und Immobilienbranche sind sich außerdem sicher, dass die von der Großen Koalition für 2014 ausgerufenen Mietpreisbremse in der beratenen Form negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

haben und die Investitionswilligkeit ausbremsen wird.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt Rostocks werden allgemein als erfreulich beurteilt. Die Hansestadt Rostock kann sich nach wie vor als wirtschaftliches und kulturelles Oberzentrum in Mecklenburg-Vorpommern von der zurückhaltenden Landesentwicklung positiv absetzen. Dies liegt u.a. an dem entgegen dem Bundes- und Landestrend anhaltenden Bevölkerungszuwachs in der Hansestadt Rostock auf heute rund 202.900 Einwohner (Zensus 2011). Für die Hansestadt Rostock wird mittel- bis langfristig eine stabile Bevölkerungszahl angenommen. Inzwischen können nicht mehr alle Wohnungsnachfragen wunschgemäß unmittelbar bedient werden.

Der deutsche Arbeitsmarkt ist im Jahr 2013 stabil. Sein Aufwärtstrend setzt sich mit einem Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fort. Die Arbeitslosenquote der Hansestadt Rostock per 31. Dezember 2013 liegt im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik (6,7 %) bei 11,2 % und setzt sich leicht vom Trend des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (11,9 %) ab.

¹ Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) und Statistisches Bundesamt (Destatis)

² Jahresbilanz des GdW, Jahrespressekonferenz

Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die WIRO wird in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2013 gerecht. Sie hält die Größe des Wohnungsbestandes und die zugehörige Miete auch 2013 relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 39.749 Wohnungen (Vorjahr: 39.748 Wohnungen) verwaltet, davon 35.647 eigene Wohnungen. Der Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2013 bei lediglich 2,21 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr leicht

gesenkt werden (Vorjahr: 2,22 %). Damit lag die Gesellschaft unter dem Bundesdurchschnitt von 3,3 %. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2013 1,58 % (Vorjahr: 1,70 %). Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2013 bei 5,61 €/m² (Vorjahr: 5,56 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u.a. durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen von

11,95 €/m² im Jahr 2013 (Vorjahr: 12,96 €/m²) gesichert.

Auch in Bezug auf bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren hat sich die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr äußerst positiv entwickelt. Insbesondere die mit Nachdruck betriebene kontinuierliche Entschuldung der Gesellschaft zur Verbesserung der Kapitalstruktur und Verminderung der Zinsaufwendungen hat sich erfolgreich auf bedeutende wirtschaftliche Kennziffern ausgewirkt.

So haben sich die wichtigsten finanziellen Steuerungsgrößen entwickelt:

	31.12.2013	31.12.2012
EBIT	63.444 T€	65.730 T€
EBITDA	97.120 T€	98.313 T€
EK-Quote	22,35 %	22,00 %
Gesamtkapital-Rentabilität*	4,28 %	4,32 %
EK-Rentabilität*	6,08 %	6,02 %
Zinsdeckungsgrad	1,45	1,43
Cashflow nach DVFA/SG	48.580 T€	46.881 T€
ROI (Return on Investment)	1,36 %	1,33 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	20,9 Jahre	22,42 Jahre
Tilgungskraft	1,40	1,28
Kapitaldienstdeckung	56,53 %	58,04 %
Bauliche Investitionen Anlagevermögen	4.921 T€	3.627 T€
Bauliche Investitionen Umlaufvermögen	3.248 T€	2.247 T€

* Berechnung mit dem Jahresergebnis vor Steuern

Die wichtigsten Grundsteine für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft. So konnte

die WIRO zum zweiten Mal in Folge den dritten Platz im Branchenbenchmark der TTR-Gruppe³ erzielen. Diese Auszeichnung spiegelt in einem hohen Maße die Wohnzufriedenheit der Mieter der WIRO wider.

Die WIRO ist stets in der Lage, die Kundenbelange durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zufriedenzustellen.

³ TTR = betrifft eine Studie einer Agentur, bei der die 25 größten Wohnungsunternehmen verglichen wurden.

Das im EURO-Zahlungsverkehrsraum zur Vereinheitlichung des Zahlungsverkehrs geforderte SEPA-Verfahren (Single Euro Payments Area) hat das Unternehmen im Sinne seiner Kunden bereits zum 1. September 2013 erfolgreich eingeführt.

Als Arbeitgeber sieht sich die WIRO einem komplexer werdenden Umfeld ausgesetzt. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung eigener Mitarbeiter, an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen für seine Mitarbeiter und widmet sich ebenso mit diversen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten von durchschnittlich 17 Jahren und eine ge-

ringe Mitarbeiterfluktuation von weniger als 1 % stehen für den Erfolg der genannten Maßnahmen.

Die WIRO als kommunales Unternehmen ist in der Hansestadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, Mittelstandsmotor insbesondere für das Handwerk und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring. Daneben wird die Gesellschaft ihrer sozialen Verantwortung auch durch den Betrieb von acht Turn- und Sporthallen, einer Sportanlage, einer Tennisanlage, einer Schwimm- und einer Schießsportanlage sowie von drei als Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel) geführten Wohnheimen gerecht.

Aber auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus.

So installierte die WIRO im Berichtsjahr weitere Fotovoltaikanlagen auf ihren Dächern und erhöhte die Gesamtanzahl auf 49 Anlagen. Damit trägt die WIRO aktiv zur CO₂-Einsparung bei und hilft, der Klimaerwärmung entgegenzuwirken. Weitere ökologisch nachhaltige Investitionen sind bereits für das Jahr 2014 mit einem Volumen von 1,0 Mio. € fest eingeplant.

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

Eigene Bestände			Fremde Bestände		
	2013	2012		2013	2012
Wohnungen	35.647	35.698	verwaltete Wohnungen	514	506
gewerbliche Einheiten	627	639	gewerbliche Einheiten	32	30
Garagen/Stellplätze	9.259	9.228	Stellplätze/Garagen	38	39

Daneben erbringt die WIRO für 3.588 (davon 1.629 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 204 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr relativ stabil geblieben. Die WIRO differenziert bei der Ge-

staltung 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):

	2013	2012	2011	2010	2009
Miete €/m ² (netto kalt)	5,61	5,56	5,52	5,50	5,48
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,31	1,31	1,33	1,31	1,26
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,82	0,74	0,92	0,77	0,73
Miete €/m ² (warm)	7,97	7,79	7,77	7,58	7,47

* bezogen auf Abrechnung Vorjahr

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialarbeitern entgegen. Ein neu eingerichtetes Forderungsmanagement übernimmt die Verfolgung von Mietrückständen ehemaliger und aktueller Mieter. Per April 2013 wurde der Gesamt-

umfang ehemaliger Mietforderungen an ein Treuhandinkassobüro zur Verfolgung übergeben. Um eine sozial verträgliche Verfolgung der Mietschulden zu gewährleisten, werden das Forderungsmanagement und das Treuhandinkassobüro unter Einbindung der WIRO-Mitarbeiter tätig. Die Mietausfälle werden seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe von Abschreibungen und Wertberichtigungen

auf Mietforderungen im Geschäftsjahr 2013 betrug 0,38 % (Vorjahr: 0,27 %) bezogen auf die Sollmieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist, wie auch in den Vorjahren, deutlich höher als das Angebot. Vereinzelt sind größere Wohnungen noch als Leerstand am Markt zu verzeichnen. Der ausgewiesene Leerstand ist hauptsächlich durch Wohnungswechsel bedingt.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31.12.2013 folgendermaßen dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2013		Leerstand (strukturell) 2012
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Biestow	1.325	128	9,64	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe/Kassebohm	3.530	110	3,15	0	0,00	0,00
Dierkow	7.783	1.805	23,18	36	1,99	1,94
Evershagen	9.460	4.965	52,55	42	0,85	1,39
Gehlsdorf	1.832	15	0,85	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.634	2.494	32,70	47	1,88	2,77
Hansaviertel	4.920	1.332	27,06	6	0,45	0,66
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	11.733	1.598	13,69	9	0,56	0,56
Lichtenhagen	7.931	1.733	22,20	32	1,85	2,38
Lütten Klein	11.050	6.170	55,84	125	2,03	1,82

weiter auf Seite 13 ►

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2013		Leerstand (strukturell) 2012
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Markgrafenheide	1.699	132	7,91	9	6,82	2,27
Reutershagen	11.908	4.180	35,31	25	0,60	0,62
Schmarl	4.974	1.843	37,06	66	3,58	3,69
Stadtmitte	10.384	2.600	25,40	19	0,73	0,54
Südstadt	8.744	2.754	31,74	8	0,29	0,07
Toitenwinkel	8.232	2.523	30,72	116	4,60	5,35
Warnemünde/Diedrichshagen	5.692	1.265	22,26	25	1,98	1,18
gesamt	118.831	35.647	30,00	565	1,58	1,70

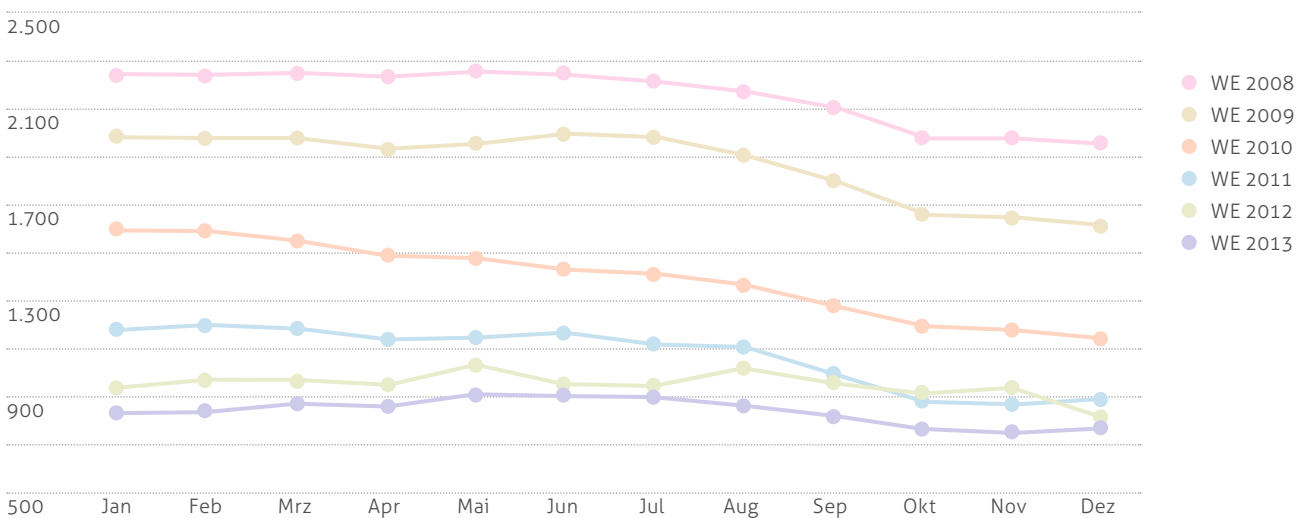
Erkennbar ist die unterschiedliche territoriale Ausprägung der Leerstandssituation.

Wie aus der folgenden Grafik zu erkennen ist, hält bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Trend zur erhöhten

Wohnraumnachfrage bei der WIRO und der damit verbundene Leerstandsabbau bereits mehrere Jahre an. Für die Gesell-

schaft gilt es in erster Linie, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten.

Entwicklung Leerstand 2008 bis 2013



Der Grad der Anschlussvermietung lag 2013 bei 100,66 % (Vorjahr: 101,63 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von

11,00 % ist u.a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet (Vorjahr: 11,70 %).

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

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

Holzhalbinsel

Die in direkter fußläufiger Anbindung zum Stadtzentrum befindliche Holzhalbinsel steht voll erschlossen zur Vermarktung bereit. Erste Verkäufe von Grundstücken wurden 2008 und 2009 realisiert. Die Bebauung dieser Bauquartiere ist abgeschlossen. Neben großen Einzelhandelsflächen sind durch Investoren Einheiten für betreutes Wohnen, Eigentumswohnungen, Büroflächen, Restaurants und ein Parkhaus mit 400 Einstellplätzen geschaffen worden.

Im Ergebnis eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wird die WIRO selbst mit rund 170 Mietwohnungen in einem weiteren Bauabschnitt auf den steigenden innerstädtischen Wohnungsbedarf reagieren. Ein eigens dafür durchgeführter Architektenwettbewerb lieferte die Grundlage für die Baulösung und den Änderungsantrag für die Bebauungsplanung. Das Unternehmen erwartet für das Frühjahr 2014 den hierfür notwendigen Satzungsbeschluss und einen anschließenden Baubeginn nach Bauantrag und Leistungsausschreibung im 2. Halbjahr 2014.

Mittelmole

Die von der Scandlines erworbenen Grundstücksflächen auf der Mittelmole stehen seit Ende 2010 im Eigentum der WIRO. Aufbauend auf das Strukturkonzept für Warnemünde und für die Mittelmole erfolgte im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock und in Zusammenarbeit mit der WIRO die Auslobung eines zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerbs.

Schwerpunkte bei der Grundstücksentwicklung sind die Errichtung von Mietwohnungen, die Bereitstellung von Parkplatzflächen für Tagesgäste, die Einbeziehung von Flächen für den Landessportbund, insbesondere den Segelsport, die Erweiterung des Seglerhafens, die Möglichkeit zur Optimierung der Kreuzschiffahrt und die Entwicklung eines Hotels mit touristischer Unterlagerung in Bahnhofsnähe durch einen Investor.

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse zur Bebauung einzelner Grundstücksbestandteile wurde eine

Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Vorbereitung des Bebauungsplanes erfolgt mittels eines eigens dafür gebildeten Forums. Dieses wertete 2013 eine Entwicklungsstudie aus, die im Anschluss der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll. Daraus leitet sich die erste Phase der Bebauungsplanung ab.

Eine schnelle Sicherungsmaßnahme der nördlichen Kaikante und des Molenkopfs sind unabdingbar. Noch 2013 wurde mit den Arbeiten begonnen.

Die WIRO ist in folgenden weiteren Bau- und Erschließungsgebieten tätig:

Auf dem Kalverrad (Erschließung von rund 200 Eigenheimgrundstücken, Vertrieb abgeschlossen, restliche Grundstücke optional gebunden)

Marinegelände Gehlsdorf (Erschließung von rund 300 Eigenheimgrundstücken, Vertrieb abgeschlossen, restliche Grundstücke optional gebunden)

Likedeelerhof in Groß Klein (alternative skandinavische Wohnform mit 33 Eigentumswohneinheiten, Bauabschluss 2013 und Vertriebsbeginn, weiterer Bauabschnitt in Planung)

Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd (keine größeren Ansiedlungen in den Gewerbeparks im aktuellen Geschäftsjahr, bilanzielle Anpassung der Grundstückswerte im Berichtsjahr)

Biestow (54 ha Bauentwicklungsland in Bebauungsplanentwicklung, Strukturentwicklungsplan und Machbarkeitsstudie erstellt, Master- und Entwicklungsplan durch Fachämter der Hansestadt Rostock noch in Arbeit, Entwicklungsbeginn für ein

Drittel der Flächen für 2014 avisiert, bilanzielle Anpassung der Grundstückswerte in den Jahren 2012 und 2013)

Diedrichshagen – Am Golfplatz (Erwerb von 11,6 ha Bruttobaulandflächen von der Hansestadt Rostock 2013, Erschließung von Eigenheimgrundstücken und Veräußerung mittelfristig geplant)

Wohnpark Brinckmanshöhe (Beantragung einer Bebauungsplanänderung für kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern für 2014 vorgesehen, da neue Erkenntnisse zum Schallschutz)

Neptunwerftgelände (Verdichtung der Nachfragen für stadtnahe Grundstücksflä-

chen von rund 4 ha, u.a. für Neubau von Gewerbe- und Büroflächen)

Sonstige (regelmäßige zielgerichtete Prüfung freier Immobilien am Markt zur Entwicklung und Erweiterung des eigenen Bestandsportfolios der WIRO)

Die Umsätze des Bereiches Grundstückswirtschaft trugen maßgeblich zum wirtschaftlichen Ergebnis 2013 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 87 Eigentumswohnungen (inklusive 11 Eigentumswohneinheiten Likedeelerhof) und ca. 54.150 m² Nettobaulandfläche.

Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich in der Vergangenheit abgeschlossen wurde.

Bei den aktuellen Maßnahmen für Modernisierung und Instandhaltung wird darauf abgestellt, dass neben den vorrangig wirtschaftlichen ebenso die energiepolitischen und ökologischen Gesichtspunkte in den Vordergrund gerückt werden.

Um der weiteren Verknappung des Mietwohnungsangebotes der WIRO entgegenzuwirken, bereitete das Unternehmen einen Neubau mit überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen zwischen 51 m² und 97 m² vor. Im September 2013 fiel der Startschuss für den Neubau von 39 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit am Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg, wel-

cher bereits im Jahr 2014 fertiggestellt werden soll.

Das Augenmerk war auch 2013 sowohl auf den Umbau von Gewerberäumen zu Wohnungen als auch auf die Energieeffizienz, verbunden mit der Gewinnung und Nutzung alternativer Energien, gerichtet. Das belegt u.a. der Bau von fünf weiteren Fotovoltaikanlagen im Geschäftsjahr, wovon erstmals drei Anlagen zur Eigennutzung installiert wurden. Auch die testweise Errichtung von zwei Mikro-Blockheizkraftwerken in einem WIRO-Wohnhaus und in einer Sportanlage helfen herkömmliche Heizkessel zu ersetzen, produzieren Strom und gleichzeitig Wärme für den Eigenbedarf. Weitere Pilotprojekte sind für 2014 geplant, u.a. der Einbau einer Eisspeicherheizung im zuvor genannten Neubauprojekt, die Errichtung von drei Kleinwind-

kraftanlagen auf Freiflächen sowie der Einbau einer gasbetriebenen Wärmepumpe in einem Wohnhaus. An den Investitionen für Fotovoltaikanlagen hält das Unternehmen auch 2014 fest. Insgesamt sind für Investitionen in erneuerbare Energien für 2014 Ausgaben von 1,0 Mio. € geplant. Neubauplanungen werden grundsätzlich mit energetischen Konzepten unterlegt.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 8,1 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens (einschließlich Umgliederungen). Darin sind aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten, wie beispielsweise der Umbau von nicht mehr vermietungsfähigen Gewerberäumen zu Wohnungen, der Anbau von Aufzugsanlagen und Investitionen in die Neubauvorhaben.

Finanzierung

Die WIRO hat 2013 ihren Entschuldungskurs weiter fortgesetzt, sodass sich der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln zum 31.12.2013 um 35,3 Mio. € auf 998,3 Mio. € reduzierte, ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Zu- und Abgänge.

Die laufende Tilgung betrug 34,8 Mio. €, was einer Tilgungsleistung von 3,37 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-

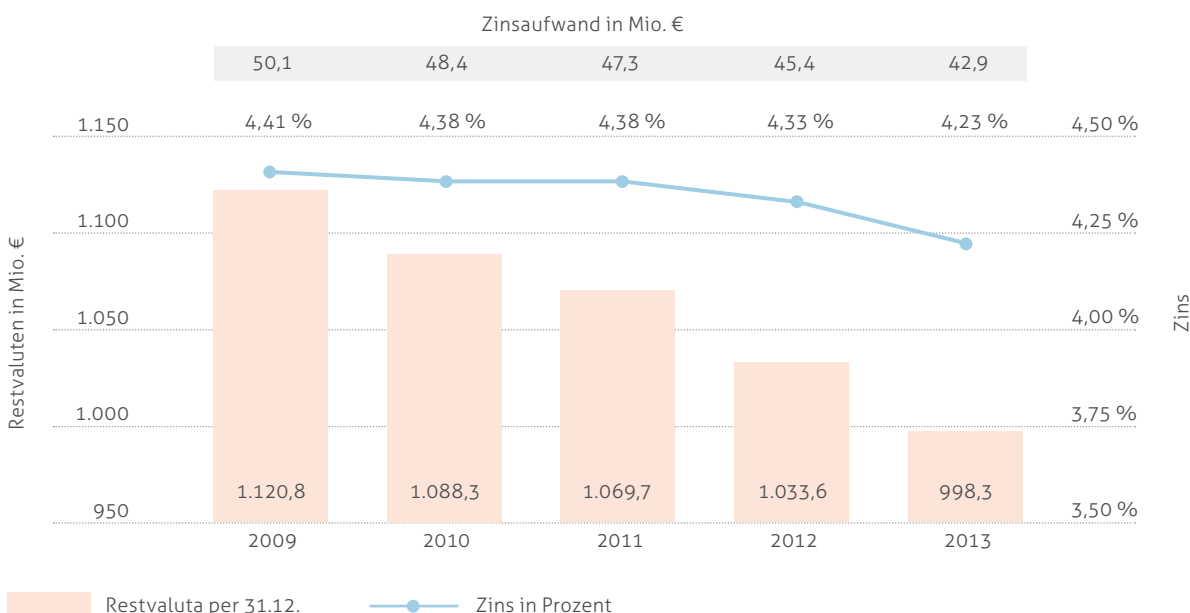
tuten und anderen Kreditgebern entspricht. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen waren zudem Sondertilgungen in Höhe von 2,7 Mio. € möglich.

Die Struktur des Darlehensbestandes besteht unverändert aus überwiegend langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Länder-

mitteln betrug 177,3 Mio. € (17,76 %); das verbleibende Restvolumen von 821,0 Mio. € wurde über weitere 20 Gläubiger generiert.

Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 1.487 reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen worden und auch weiterhin geplant.

Restvaluta | Zinsaufwand | Zins im Durchschnitt 2009–2013



Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 4,23 % (Vorjahr 4,33 %), welches einem Aufwand aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 42,9 Mio. € entspricht. Das über das gesamte Jahr 2013 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte auch weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen Prolon-

gationen und Umfinanzierungen zukünftig 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 steuern zu können.

Im Geschäftsjahr 2013 konnte den Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolios Folge geleistet werden und dies wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Interesses stehen.

Personal- und Sozialbereich

Die Anzahl der Mitarbeiter einschließlich der 30 Auszubildenden ist bei der WIRO zum 31. Dezember 2013 auf 565 gestiegen (Vorjahr: 485). Der Zuwachs ist im

Wesentlichen durch den Übergang von 53 Mitarbeitern aus der Tochtergesellschaft SIR in die WIRO zum 01. August 2013 zu begründen.

Die WIRO beschäftigte am 31.12.2013 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische	69	239	308	70
Technische	14	6	20	3
Gewerbliche	163	44	207	5
Auszubildende	13	17	30	–
gesamt	259	306	565	78

Die WIRO unterhält einen unternehmens-eigenen Bauregiebetrieb, welcher in technischen Gewerken, wie Schlüsseldienst, Elektro, Heizung und Sanitär, in den Baugewerken Tischler und Maler sowie im Gartenbau tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den unternehmenseigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2013 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 98 Mitarbeiter (Vorjahr: 101).

Mit 7 Mitarbeitern wurden 2013 Verträge zur Altersteilzeit abgeschlossen.

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

Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO erfolgt zum Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilien-

wirtschaft. Zum 1. Januar 2013 erfolgte eine Tarifierhöhung in Höhe von 3,3 %. Anfang 2014 wurde der Tarif um weitere 2,4 % angehoben. Die Mitarbeiter der Tochtergesellschaften werden nach einem eigenen Haustarif entlohnt. Dabei berücksichtigt der Konzern den 2012 beschlossenen und seitens der Hansestadt Rostock geforderten Mindestlohn von 8,50 €/Stunde.

In 147 externen Maßnahmen fanden fachspezifische Weiterbildungen für 201 Mitarbeiter der WIRO statt. An weiteren 17 internen Weiterbildungsmaßnahmen nahmen 188 Mitarbeiter teil.

Neben der Förderung fachspezifischer Weiterbildungen für die Mitarbeiter werden die Führungskräfte im Unternehmen zielgerichtet für ihre Führungsverantwortung

geschult und erhalten nach Bedarf persönliche Coachings. Der jährlich stattfindende Strategietag und die Unternehmenskonferenz schließen inhaltlich daran an.

Das Unternehmen begann 2012, sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auseinanderzusetzen. Um auch zukünftig im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer und Führungsnachwuchskräfte erfolgreich zu bestehen, werden im Unternehmen gezielte Maßnahmen zur Vereinbarkeit etabliert. Ein weiterer Aspekt, dem sich das Unternehmen seit 2013 intensiv widmet, ist die Etablierung des betrieblichen Gesundheitsmanagements.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	27.142,6	24.137,2	3.005,4
Finanzergebnis	1.701,5	1.746,7	- 45,2
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 8.547,3	- 5.607,5	- 2.939,8
Ertragsteuern	7.095,1	5.609,9	1.485,2
Jahresüberschuss	13.201,8	14.666,6	- 1.464,8

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im Betriebsergebnis erkennen. Das Geschäftsergebnis hat sich insgesamt um 1.464,8 T€ gegenüber dem Vorjahr verrin-

gert. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis hat auch das neutrale und periodenfremde Ergebnis aufgrund von u.a. erhöhten Ertragswertkorrekturen im Anlagevermögen und erhöhter Rückstellungszuführung im Berichtsjahr. Denen stehen

insbesondere gesunkene Instandhaltungskosten gegenüber.

Die Steigerung des ordentlichen Ergebnisses entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2013 T€	2012 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	30.309,1	25.333,9
Grundstückswirtschaft	2.446,5	4.159,6
Dienstleistungen	- 797,2	- 188,0
	31.958,4	29.305,5
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.509,1	1.715,5
Finanzergebnis	- 347,2	- 655,7
Sonstige Vorgänge saldiert	- 15.918,5	- 11.698,7
Bilanzgewinn	17.201,8	18.666,6

Die Spartenrechnung zeigt, dass sich die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr besser darstellt. Das erreichte Resultat wird als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Niedrige Leerstände, die Reduzierung der Fremdkapitalkosten und zum Vorjahr gesenkte Instandhaltungskosten sind maßgeblich für das Ergebnis. Auch zukünftig werden hohe Instandhaltungskosten aufgebracht werden müssen, um eine hohe Qualität des Bestandes zu sichern.

Der Unternehmensbereich Grundstücks-wirtschaft kann im Geschäftsjahr wie bereits 2012 ein positives Spartenergebnis ausweisen. Das Ergebnis ist geprägt von Aktivitäten zur Entwicklung der Grundstücksflächen auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde, Diedrichshagen und auf der Holzhalbinsel, dem Verkauf von Grundstücksflächen für Eigenheimbebauung in den Baugebieten, dem Neubau der Wohnsiedlung Likedeelerhof und deren Vermarktung sowie den Verkaufserfolgen bei Eigentumswohnungen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis von 797,2 T€ aus. Die Verrechnung der Leistungen des Bereiches Bauregiebetrieb war u.a. aufgrund tariflich gestiegener Lohnkosten nicht kostende-

ckend. Eine Überprüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bereiches steht 2014 an. Das WIROtel war aufgrund anstehender Umbauarbeiten teilweise im Berichtsjahr nicht ausgelastet. Nach Abschluss der Sanierung wird von einem kostendeckenden Ergebnis ausgegangen. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind 2013 gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen, führten jedoch zu kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.

Das neutrale Ergebnis ist maßgeblich gekennzeichnet von Abschreibungen und Zuschreibungen im Rahmen von Ertragswertberechnungen sowie von Abschreibungen von Grundstücken im Umlaufvermögen. Ebenfalls ist die Bildung von Drohverlustrückstellungen für Sonderobjekte ein wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses. Weitere Rückstellungsbildungen wurden berücksichtigt. Sämtliche steuerlichen Buchungsvorgänge sind dem neutralen Ergebnis zugeordnet.

Der Jahresüberschuss der WIRO beträgt 13.201,8 T€ (Vorjahr: 14.666,6 T€).

Die Ertragslage der WIRO ist insgesamt geordnet.

Finanzlage

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

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

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	882,6	3.334,5	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 2.451,9
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	4.477,9	4.693,3	- 215,4
Bankverbindlichkeiten	0,0	145,8	- 145,8
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	25.682,1	29.437,3	- 3.755,2
Nettogeldvermögen	- 20.321,6	- 21.555,3	
Veränderung des Nettogeldvermögens			1.233,7
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	25.730,1	40.292,0	- 14.561,9
Unfertige Leistungen, Vorräte	53.442,5	50.801,2	2.641,3
Erhaltene Anzahlungen	56.397,7	54.714,9	1.682,8
Nettoumlaufvermögen	2.453,3	14.823,0	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 12.369,7

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Hierbei sind die im Umlaufvermögen verbliebenen Wohnungen der ehemaligen ROGWO unberücksichtigt geblieben.

Das Nettoumlaufvermögen wie auch die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Geldfluss aus der Verminderung der kurzfristigen Forderungen und Vorräte wurde im langfristigen Bereich eingesetzt.

Die verkürzte Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€
Jahresergebnis	13.201,8	14.666,6	- 1.464,8
Cashflow nach DVFA/SG	48.580,1	46.881,4	1.698,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	53.131,4	50.059,1	3.072,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.479,4	- 5.210,8	1.731,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 52.103,9	- 45.334,1	- 6.769,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.334,5	3.820,3	- 485,8
Zahlungswirksame Veränderungen	- 2.451,8	- 485,8	- 1.966,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	882,6	3.334,5	- 2.451,9

Die Finanzmittelfonds zu den jeweiligen Bilanzstichtagen setzen sich aus dem Bestand an liquiden Mitteln zusammen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.072,3 T€ erhöht. Dieser war im Wesentlichen geprägt durch geringere Verbindlichkeiten.

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 3.479,4 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen.

Der verbleibende Mittelzufluss von 49.652,0 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 2.765 T€ wurde vollständig gebraucht und der Finanzmittelfonds

um 2.451,9 T€ abgebaut, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 15.000,0 T€ zu leisten.

Die WIRO war im Geschäftsjahresverlauf 2013 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Vermögenslage

Nach Fristen gegliedert ergibt sich folgende Vermögensstruktur:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.410.381,3	94,3	1.431.816,3	93,5
Anlagevermögen	1.333.602,3	89,2	1.359.805,2	88,8
Umlaufvermögen	76.779,0	5,1	72.011,1	4,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen	84.533,1	5,7	99.120,8	6,5
Gesamtvermögen	1.494.914,4	100,0	1.530.937,1	100,0
Eigenkapital	334.051,1	22,3	336.873,3	22,0
Fremdkapital	1.160.863,3	77,7	1.194.063,8	78,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.078.783,6	72,2	1.111.912,7	72,6
Kurzfristiges Fremdkapital	82.079,8	5,5	82.151,1	5,4
Gesamtkapital	1.494.914,4	100,0	1.530.937,1	100,0

Die Bilanzsumme ist um 36.022,7 T€ (2,4 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.494.914,4 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2013, insgesamt um 26.202,9 T€ verringert.

Die größten Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die für Eigentumsmaßnahmen 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 2.822,2 T€ verringert. Die Entnahmen aus dem Eigenkapital aufgrund der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und der Sonderrücklage für Investitionszulagen übersteigen im Jahr 2013 die Zuführung aus dem Jahresergebnis in die Gewinnrücklagen. Die Eigenkapitalquote ist indes auch aufgrund der Reduzierung des Fremdkapitals im Geschäftsjahr auf 22,3 % gestiegen (Vorjahr: 22,0 %).

Getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 37.448,4 T€ (Vorjahr:

36.533,5 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 2.764,6 T€ (Vorjahr: 1.221,8 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31.12.2013 beträgt 77,7 % (Vorjahr: 78,0 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung der Gesellschaft mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2013 zufrieden.

4. Nachtragsbericht

Die Geschäftsentwicklung 2014 schließt bisher nahtlos an das Vorjahr an. Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. Mai 2013 wurde Herr Christian Urban (Diplom-Ingenieur) mit Wirkung zum 1. Januar 2014

zum technischen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermö-

gens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

5. Risikobericht

Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem installiert, welches der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt seit 2013 im Halbjahresrhythmus, zuletzt im November 2013. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend

und regelmäßig informiert. 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 4-Augen-

Prinzip, sind installiert und finden ihre konsequente Anwendung.

Für die WIRO ergeben sich eine Vielzahl verschiedenster Risiken, welche maßgeblichen Einfluss auf den laufenden Geschäftsprozess nehmen, sobald diese eintreten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe werden durch die Verantwortlichen der einzelnen Risikobereiche bestimmt.

Branchen- und unternehmensspezifische Risiken

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. Moderne Messtechniken, eine Absenkung des Stromtarifes im Jahr 2014 von bisher 7,2 % auf 5,6 %, neue Energiekonzepte und die weitergehende energetische Sanierung der Bestandsobjekte helfen, der Steigerung von Energiekosten entgegenzusteuern.

Zunehmende altersbedingte bauliche Mängel an den Bestandsobjekten gehen einher mit steigendem Instandhaltungs- und demnach Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Daraus hervorgehende Instandhaltungsmaßnahmen finden in der langfristigen Instandhaltungs- und Maßnahmenplanung der Gesellschaft angemessene Berücksichtigung. Dazu kommen zunehmend höhere gesetzliche Auflagen zu den allgemeinen Verkehrssicherungspflichten. Aus der Bündelung der Maßnahmen zu verschiedenen Schwerpunkthemen ergibt sich auch hier weiterer Instandhaltungsbedarf. Mögliche Risiken hieraus werden ebenfalls im Risikomanagementsystem überwacht.

In den kommenden Jahren müssen aufgrund der Altersstruktur im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Ein langfristiges Personalkonzept gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung

mit ausreichend qualifiziertem Personal. Die Herausforderung besteht 2014 und in den kommenden Jahren darin, die Instrumente im Bereich Personalentwicklung weiter zu gestalten und Anforderungen der allgemeinen technologischen Entwicklung (Nutzung mobiler Endgeräte und digitaler Daten) sinnvoll im Unternehmen zu adaptieren.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Von einem Liquiditätsrisiko ist auch 2014 aufgrund des positiven Cashflows aus dem Kerngeschäft, der freien Grundschulddarlehen in Höhe von 282,5 Mio. € und der Kreditlinien in Höhe von 44,0 Mio. € (inklusive Avale 2,0 Mio. €) nicht auszugehen.

Unser konsequentes Forderungsmanagement vermeidet und reduziert wesentliche Adressenausfallrisiken bei Mietern.

Risikomanagementziele und -methoden hinsichtlich des Abschlusses von Sicherungsgeschäften

Der Aufsichtsrat der WIRO hat mit Beschluss vom 19. Juni 2008 die Geschäftsführung ermächtigt, im Rahmen von Umschuldungen im Finanzbereich auch Finanzierungsinstrumente wie Derivate (Swap/Doppelswap) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Finanzierungsinstrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften auszuschließen und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko gegenüber einem traditionellen, festverzinslichen Darlehen. Der Anteil dieser Finanzierungsform am Darlehensportfolio der WIRO beträgt mit Stand 31. Dezember 2013 rund 208,9 Mio. € (31. Dezember 2012 – 194,4 Mio. €).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt 10 Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalbetrag von 115,7 Mio. € per 31. Dezember 2013 und Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Die Geschäfte dienen zur 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 Mikro-Hedging.

Die bestehenden Swap-Geschäfte können innerhalb der vereinbarten Laufzeit unter-

schiedliche 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 erwartet das Unternehmen nicht.

IT-Risiken

Im Risikobereich der Dienstleistungen ist ein möglicher Ausfall des EDV-Systems inventarisiert. Die WIRO ist auf ein Eintreten des Falls angemessen vorbereitet. Diesem wird mittels Notfallplan, Sicherheitskonzept und -server entgegengewirkt. Solange alle relevanten Daten in dem EDV-System GES gespeichert werden, stellt ein Totalausfall für das Unternehmen kein Risiko dar.

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 Devices Management) verwaltet werden.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken, Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung etc. werden als Unternehmensrisiken geführt. Das im Risikoinventar am höchsten bewertete Risiko besteht in dem Streit aus ungeklärten Vermögenszuordnungen. Dabei geht es um die Herausgabe von Objekten an den Bund bzw. um die Erlösauskehr und die Verzinsung der vereinnahmten Erträge. Bilanziell wird diesem Risiko per Rückstellungsbildung Rechnung getragen. Eine mögliche Auszahlung im Fall einer Objektübertragung ist in der unternehmerischen Liquiditätsplanung enthalten.

Beurteilung des Gesamtrisikos

Die WIRO hat ein umfassendes Risikoinventar aufgestellt, das einer regelmäßigen Kontrolle unterliegt. Alle Risiken, soweit werthaltig und handelsrechtlich geboten, sind per Rückstellungsbildung bilanziell

abgesichert. Den möglichen Liquiditätsauswirkungen für die WIRO aus den genannten Risiken wird das Unternehmen planungsseitig gerecht.

6. Chancen- und Prognosebericht

Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Daher plant bzw. investiert die WIRO seit 2012 in diverse Neubauprojekte. Als konkrete Beispiele können die Wohnbebauung auf der Rostocker Holzhalbinsel, die Wohnsiedlung »Likedeelerhof« und der Mietwohnungsbau im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg genannt werden. Ziel ist es, durch altersgerechtes Bauen den Rostockern einen möglichst langen Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Installation von Fahrstühlen in Bestandsobjekten der WIRO weiter forciert werden. Ein umfassendes Fassadenprogramm wird neu aufgelegt.

Die Ertragslage wie auch die Finanzlage werden sich voraussichtlich insgesamt auf dem hohen Niveau des Geschäftsjahres 2013 einstellen. Die mittelfristige Planung geht für 2014 und 2015 sowie für die Folgejahre von annähernd identischen Jahresüberschüssen wie 2013 aus. Die Cashflows werden weiterhin ausgeglichen sein.

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

Da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 15 Jahre zurückliegen, wird sich die WIRO in den nächsten Jahren verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen befassen müssen, die mit wachsenden Instandhaltungskosten einhergehen. 2014 sind Ausgaben von 34,7 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Modernisierungen wie Grundrissveränderungen, Aufzugseinbauten, Fassaden- und Fenstersanierungen sowie für weitere Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und Sonstiges geplant.

Für die geplanten Wohnbebauungen auf der Holzhalbinsel und im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg werden von der Gesellschaft für 2014 insgesamt 16,1 Mio. € budgetiert.

Für sonstige Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 4,5 Mio. € vorgesehen.

Die alternative Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen wird auch innerhalb der WIRO als ein künftiges strategisches Geschäftsfeld etabliert werden. Die Energieerzeugung über die Wärmeversorgung der eigenen Bestände hinaus steht im Fokus des Unternehmens. Strom- oder Wärmeerzeugung für den eigenen Bedarf oder für Dritte ist denkbar und wird gegenwärtig im Unternehmen untersucht und konzipiert. Vorgesehen ist die Besorgung dieses Geschäftsfeldes durch die Tochtergesellschaft SIR, deren Unternehmensgegenstand bereits im Gesellschaftsvertrag entsprechend erweitert wurde.

Insgesamt wird das langfristige Unternehmenskonzept, das die Bedürfnisse der Gesellschaft sowohl gegenwärtig als auch zukünftig einbezieht, jährlich fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zur Bestätigung vorgelegt.

Im neuen Jahr bleiben die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählen, insbesondere das Betreiben von Sportobjekten, nach wie vor auf dem Prüfstand.

Ein weiterer Schwerpunkt wird 2014 und in den nächsten Jahren das weitreichende Projekt *WIRO.digital* sein. In der Zukunft soll u.a. ein elektronisches Archiv dazu beitragen, Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten. Ferner ist die WIRO mit der Entwicklung eines Portfoliomanagementsystems befasst, mit welchem der gesamte Immobilienbestand systematisch analysiert und bewertet werden kann. Nach abschließender Festlegung von konkreten Strategiemodellen erwartet das Unternehmen eine zeitnahe Einführung.

Das Unternehmensleitbild wird stetig weiterentwickelt. Bereits im Jahr 2013 hat die WIRO begonnen, intensiv an der weiteren Werteentwicklung zur Schärfung der Marke »WIRO« zu arbeiten und konkrete Markenwerte für das Unternehmen herauszuarbeiten. Ein Ende 2013 bereits im Entwurf vorliegender Verhaltenskodex untermauert mit klaren Regeln und Grundsätzen die Verhaltensmaxime aller Mitarbeiter. Dieser wird nach abschließender Bearbeitung gemeinsam von der Geschäftsführung und dem Betriebsrat unterzeichnet.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2014 und die folgenden Jahre ein sicherer Geschäftsverlauf erwartet. Im Zuge der neu aufgenommenen Neubautätigkeiten erwartet das Unternehmen eine gegenüber den Vorjahren erhöhte Fremdmittelaufnahme.

Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Rostock sowie die Privatisierung von Wohneigentum und die neue energetische Ausrichtung des Unterneh-

mens gewährleisten die Stabilisierung der unternehmerischen Ertragslage. Dabei sichert der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die WIRO hält an ihren intensiven Marketingmaßnahmen und qualifizierten Serviceleistungen zur Sicherung der Marktposition fest.

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

Das langfristige Unternehmenskonzept der WIRO dient als Leitfaden und Steuerungsinstrument für die aktuellen und künftigen Maßnahmen, Entwicklungen und Handlungsfelder der WIRO.

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

7. Weitere Angaben

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 17.201.780,96 € 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 3.201.780,96 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 28. Februar 2014



Ralf Zimlich
Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban
Technischer Geschäftsführer

Jahresabschluss

für die WIRO
für das Geschäftsjahr 2013

Jahresabschluss für die WIRO

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2013

Aktivseite	31.12.2013		31.12.2012
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		128.155,00	119.258,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.261.019.877,69		1.289.587.833,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.598.836,76		53.931.347,44
3. Grundstücke ohne Bauten	8.253.301,19		4.907.988,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	637.509,74		686.524,56
6. Technische Anlagen	6.657.888,52		6.950.251,36
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.110.360,08		1.024.698,18
8. Bauvorbereitungskosten	1.991.948,13		452.840,12
		1.332.299.468,05	1.357.571.229,95
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	914.679,45		1.854.679,45
2. Beteiligungen	260.001,00		260.001,00
		1.174.680,45	2.114.680,45
Anlagevermögen insgesamt		1.333.602.303,50	1.359.805.168,40
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	8.299.148,14		8.061.924,36
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.430.914,72		28.825.210,21
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	69.340.205,28		68.098.457,72
4. Unfertige Leistungen	53.354.682,12		50.713.363,04
5. Andere Vorräte	87.805,26		87.805,26
		148.512.755,52	155.786.760,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	273.251,48		231.582,07
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	107.826,50		179.057,25
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.296,01		11.452,39
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	958,13		7.591,90
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.234.706,21		2.133.588,28
6. Sonstige Vermögensgegenstände	10.239.216,62		9.328.436,56
davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 1.172.857,61 (Vorjahr: € 15.054,75)			
		11.865.254,95	11.891.708,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		882.648,31	3.334.468,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten		51.425,50	118.978,38
		1.494.914.387,78	1.530.937.084,63
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		249.433,63	295.454,48
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.390.132,97	1.112.573,73
Treuhandkonten Mietkautionen		26.977.806,05	26.306.403,42

Passivseite	31.12.2013		31.12.2012	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	60.000.100,00		60.000.100,00	
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	- 200,00		- 200,00	
		59.999.900,00	59.999.900,00	
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		118.076.627,79	118.044.977,39	
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20	
2. Bauerneuerungsrücklage	59.161.212,09		55.494.605,56	
3. Andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22	
		73.105.582,51	69.438.975,98	
IV. Sonderrücklage aus Investitionszulage		20.581.207,83	24.581.207,83	
V. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	13.201.780,96		14.666.606,53	
2. Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulagen	4.000.000,00		4.000.000,00	
		17.201.780,96	18.666.606,53	
		288.965.099,09	290.731.667,73	
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil	64.408.526,42		65.916.539,88	
		64.408.526,42	65.916.539,88	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.199.691,00		1.881.645,00	
2. Steuerrückstellungen	1.480.014,08		1.480.294,23	
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.661.153,55		1.956.950,69	
4. Sonstige Rückstellungen	20.575.297,44		20.955.901,40	
		25.916.156,07	26.274.791,32	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	909.460.384,99		940.122.298,52	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	104.739.502,27		110.879.361,99	
3. Erhaltene Anzahlungen	56.397.701,36		54.714.891,64	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.344.125,11		2.198.097,51	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.077.415,39		2.020.325,90	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.552.373,28		3.285.350,44	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.254.824,96		1.815.929,86	
davon aus Steuern: € 271.806,74 (Vorjahr: € 636.788,96)				
		1.079.826.327,36	1.115.036.255,86	
E. Passive latente Steuern		35.798.278,84	32.977.829,84	
		1.494.914.387,78	1.530.937.084,63	
Treuhandbestand				
Treuhandkonten Fremdverwaltung		249.433,63	295.454,48	
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.390.132,97	1.112.573,73	
Treuhandkonten Mietkautionen		26.977.806,05	26.306.403,42	

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr 2013		Geschäftsjahr 2012
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	192.105.862,56		190.413.625,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.267.127,50		12.892.082,15
c) aus Betreuungstätigkeit	930.143,53		935.066,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	319.635,64		330.078,53
		205.622.769,23	204.570.853,48
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 2.028.011,29	- 3.979.785,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		284.046,19	251.164,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		7.724.300,47	7.104.262,96
		211.603.104,60	207.946.495,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer: € 3.546.213,01 (Vorjahr: € 3.268.128,69)	75.056.221,36		75.001.291,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.403.802,73		1.927.576,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.396,75		55.556,06
		78.502.420,84	76.984.423,85
Rohergebnis		133.100.683,76	130.962.071,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	20.329.221,30		18.266.131,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 633.481,86 (Vorjahr: € 517.200,51)	4.349.776,47		3.968.484,20
		24.678.997,77	22.234.616,01
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.676.622,88		32.583.221,34
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	3.390.972,00		1.733.288,00
		37.067.594,88	34.316.509,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.126.699,39	9.890.362,62
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.234.706,21	1.295.479,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		468.642,01	451.258,67
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	8.870,81
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		43.615.624,21	45.904.018,23
13. Aufwand aus Verlustübernahme		1.800,00	0,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		20.313.315,73	20.354.432,90
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.095.071,39	5.609.888,49
16. Sonstige Steuern		16.463,38	77.937,88
17. Jahresüberschuss		13.201.780,96	14.666.606,53
18. Entnahme aus Sonderrücklagen aus Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
19. Bilanzgewinn		17.201.780,96	18.666.606,53

Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) ist das Mutterunternehmen des WIRO-Konzerns mit Sitz in der Hansestadt Rostock. Nebengeschäftsfelder der WIRO werden durch ihre Tochtergesellschaften Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR) und SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH (SIR) wahrgenommen. Mit Datum vom 3. Juli 2013 wurden die Geschäftsanteile der WIRO an der Tochtergesellschaft RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS)

mit Wirkung zum 1. Juli 2013 an die Hansestadt Rostock verkauft.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes unter Berücksichtigung der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen und des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur

besseren Einsicht in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurde zusätzlich der Posten »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

Das Stammkapital der WIRO ist im Handelsregister mit 60.000.100,00 € eingetragen. Davon wurde ab dem Jahr 2010 nach den Regelungen des BilMoG (§ 272 Abs. 1a HGB) der Nennwert der eigenen Anteile von 200,00 € abgesetzt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der im Jahresabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten wird nachfolgend beschrieben.

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 Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern. Abgeschrieben werden diese pro rata temporis.

Die Abschreibungen auf die Gebäudeanschaffungskosten werden auf der Basis einer unterstellten Nutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten sowie von 50 Jahren für Geschäftsbauten vorgenommen. Für abgeschlossene Modernisierungsmaß-

nahmen in Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 284,0 T€ (Vorjahr: 251,2 T€) aktiviert.

Die Berechnung der aktivierten Eigenleistungen erfolgte unverändert im Rahmen eines Fremdvergleichs unter Anwendung der HOAI und der II. BV. Fremdkapitalzinsen wurden nicht mit einbezogen.

Grundsätzlich wurde bis zum Jahr 2008 das Wahlrecht entsprechend § 6 Abs. 2 EStG a. F. für geringwertige Vermögensgegenstände in Anspruch genommen. Ab dem Jahr 2009 wurden geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € in einem Sammelposten analog den Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.

2013 wurden die Objekte auf ihre Ertragswerte gemäß IDW WFA 1 geprüft. Daraus resultierend wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 5.437,9 T€ vorgenommen (Vorjahr: 3.745,1 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden nur für die Objekte durchgeführt, bei denen die unveränderte Nutzung sichergestellt ist. Die im Vorjahr ermittelten Ertragswertkorrekturen wurden nach Weiterführung eines nachhaltigen Bestandskonzeptes und der daraus ableitbaren objektbezogenen Leerstandsquote für Objekte auf ihren zu bilanzierenden niedrigeren Ertragswert hin erneut überprüft. Dies führt zu einer Zuschreibung in Höhe von 673,2 T€ (Vorjahr: 763,1 T€). Die Bewertung der Beträge der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte nach der ImmoWertV. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit nicht konkrete Daten vorhanden waren, sachgerecht geschätzt. Die

Verwalterhonorare wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt.

Die im Jahresabschluss bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr 2002 erstmals vorgenommenen steuerlichen Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz wurden ebenso wie der

Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG in den Einzelabschluss übernommen.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung notwendiger Abschreibungen bewertet.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile %	Stammkapital T€	Eigenkapital im Jahresabschluss T€	Jahresergebnis 2013* T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH	WIRO	100	1.023	1.500	480
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH	WIRO	100	250	957	980

* jeweils vor Ergebnisabführung

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

	Beteiligungsquote 31.12.2013 (31.12.2012) %	Eigenkapital/ Buchwert 31.12.2013 (31.12.2012) T€	Jahresergebnis 2013 (2012) T€	Beteiligungserträge 2013 (2012) T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock	100	10	k. A.	0
(Kommanditanteil)	(100)	(10)	(300)	(0)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25	250	k. A.	0
	(25)	(250)	(26)	(0)

Die Tiefgarage Kuhstraße GbR, als reine Verwaltungsgesellschaft auch für 29 WIRO-eigene Stellplätze, ist ebenfalls mit 1,00 € ausgewiesen. Die Stellplätze sind im Anlagevermögen der WIRO erfasst.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsobjekte sind ebenfalls mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2013 wurden Abwertungen in Höhe von 3.391,0 T€ (Vorjahr: Abwertung in Höhe von 1.733,3 T€) gemäß § 253 Abs. 4 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Bei der Ermittlung von Herstellungskosten werden Fremdkapitalkosten nicht einbezogen.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2013, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Die Lagerhaltung von Materialien wurde 2012 aufgegeben. Als Vorräte gelten Materialien auf Werkstattwagen, die 2011 zu Durchschnittspreisen bewertet wurden. Diese Bewertung gilt für die Folgejahre als Festwert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert aktiviert. Erkennbare bzw. erfahrungsbedingt zu erwartende Ausfälle sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Die liquiden Mittel werden in Euro (€) geführt und zum Nominalwert bewertet.

Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen sind nach den jeweiligen vertraglichen Regelungen gebildet worden; sie dürfen nur in entsprechender Anwendung der Vorschriften des § 150 Abs. 3 und 4 AktG verwendet werden.

Die WIRO weist die von ihr geltend gemachten bzw. erhaltenen Investitionszulagen als Sonderrücklage 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 wird auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 18. Mai 2001 vorgenommen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck mittels des modifizierten Teilwertverfahrens nach BilMoG berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % p.a. sowie eine Rentenanpassung von jeweils 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,9 % zum 31. Dezember 2013 zugrunde gelegt. Es ergibt sich per 31. Dezember 2013 ein Rückstellungsbedarf von 2.199,7 T€. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern acht leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon zwei ehemalige).

Die Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen decken das

Risiko aus restlichen noch nicht realisierten Rückübertragungsansprüchen auf Grundstücke der WIRO u.a. gegenüber der Bundesrepublik Deutschland ab.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen, Jubiläumsansprüchen, Archivierungen, Betriebsprüfung, ENEX-Gewerbesteuernachzahlungen und Bewirtschaftung der Sonderobjekte.

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

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten vorausgezählte 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO ist aus der Anlage 1a) zu ersehen. Die Investitionen in das Anlagevermögen der WIRO betragen 2013 9,2 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €).

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, die Umgliederung eines Grundstückes auf der Holzhalfinsel für den vorgesehenen Mietwohnungsbau der WIRO aus dem Umlaufver-

mögen in das Anlagevermögen und Maßnahmen, die auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet sind, wie beispielsweise den Bau von Photovoltaikanlagen.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertaufholungen 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.

Für die WIRO wurden folgende Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, verbucht:

	31.12.2013	Vorjahr
RGS	–	966,2 T€
PGR	352,4 T€	375,5 T€
SIR	882,3 T€	791,9 T€

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Gewinnabführungsansprüche. Das dem Tochterunternehmen RGS gewährte Darlehen wurde im ersten Halbjahr 2013 in Höhe der Restvaluta von 511.291,88 € in zwei Raten an die WIRO zurückgeführt. Nach vollzogenem Verkauf bestehen keine weiteren Forderungen gegen die RGS.

Der Posten sonstige Vermögensgegenstände enthält bei der WIRO die beim Finanzamt beantragte restliche Investitionszulage in Höhe von 365,1 T€ für 2003 gemäß

§ 3 Investitionszulagengesetz für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, welche in voller Höhe wertberichtigt wurde.

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

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der RGS in

Höhe von 976,1 T€ und aus überzahlten Straßenbaubeiträgen in Höhe von 196,7 T€.

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 1.508,0 T€ (Vorjahr: 1.715,5 T€) hauptsächlich in Höhe der planmäßigen Abschreibungen ertragswirksam verringert.

In den sonstigen Rückstellungen sind bei der WIRO unter anderem folgende Posten mit erheblichem Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Bewirtschaftungsverluste Sonderobjekte	4.867,1
Vermögensrechtliche Ansprüche	4.337,5
Zinsen für vermögensrechtliche Ansprüche	1.220,0
Instandhaltungsmaßnahmen	747,3
Nachzahlungen aus Sale-and-lease-back-Geschäft	403,3
Verwaltungskosten	2.448,9
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	4.533,4
Personalaufwendungen	340,9
Altersteilzeit	1.676,8

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 2013 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 20,6 Mio. € enthalten. Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der bestandenen Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forwards in Höhe von 36,3 Mio. € haben zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zinsbindung.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren vor allem aus dem Cash-Management mit der PGR und aus dem Leistungsverkehr mit der SIR.

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 aktuellen, ab 2009 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 Anlagen 1f).

Die Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Kautionsstreuhandkonten geführt.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO wurde nach den Vorschriften des § 275 Abs. 2 HGB i. V. m. der Formblattver-

ordnung für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Umsatzerlöse wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	2013 T€	2012 T€
Hausbewirtschaftung	192.105,9	190.413,6
Verkauf von Grundstücken	12.267,1	12.892,1
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	930,1	935,1
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	319,6	330,1
	205.622,8	204.570,9

In dem Posten der sonstigen betrieblichen Erträge sind hauptsächlich Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 677,5 T€ (Vorjahr: 361,2 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen und aus direkter

Inanspruchnahme in Höhe von 2.093,2 T€ (Vorjahr: 2.399,6 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.508,0 T€ (Vorjahr: 1.715,5 T€) und aus

Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 673,5 T€ (Vorjahr: 763,1 T€) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die folgenden berichtenswerten periodenfremden Aufwendungen:

	2013 T€	2012 T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	48,8	198,2
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen und Vorräte	745,4	470,8
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	452,0	900,7
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	3,4	5,1

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten in Höhe von 70,9 T€ (Vorjahr: 184,5 T€) insbesondere den Abzinsungsertrag der sonstigen Rückstellungen.

entfallen u.a. auf die Abzinsungen der Pensionsrückstellung 137,3 T€ und auf drohende Verluste aus Sonderobjekten 242,8 T€.

den passiven latenten Steuern ausgewiesenen Beträge in Höhe von 2.820,4 T€ (Vorjahr: 788,5 T€).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 446,1 T€ (Vorjahr: 143,9 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. Davon

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 7.095,1 T€ (Vorjahr: 5.609,9 T€) angefallen. Sie enthalten auch die unter

D. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2013	2012
Kaufmännische Mitarbeiter	292,8	276,0
Technische Mitarbeiter	19,1	13,3
Gewerbliche Mitarbeiter	179,8	156,5
Mitarbeiter gesamt	491,7	445,8

In der WIRO waren durchschnittlich 29,2 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2013 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag €	Nominalbetrag per 31.12.2013 €	Marktwert per 31.12.2013 €
Helaba	30.06.2008	5	5,10	82.600.000,00	0,00	0,00
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	5.276.355,57	- 782.332,71
Aareal Bank	30.06.2008	6	4,99	17.256.405,95	15.244.581,95	- 401.164,74
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	14.594.661,00	- 701.270,77
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	5.084.144,86	- 809.845,30
SEB	30.06.2008	10	3,54	34.001.131,06	31.100.000,00	- 332.712,09
DKB	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.563.553,12	- 942.302,84
Nord LB	31.01.2011	10	5,33	35.279.147,62	33.074.390,56	- 5.095.761,22
Nord LB	31.05.2013	6	4,97	4.826.396,93	4.826.396,93	- 2.214.588,13
Nord LB	31.05.2013	6	5,88	1.132.117,80	901.303,88	- 200.698,98
				208.857.606,39	115.665.387,87	- 11.480.676,78

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.

Das Swap-Geschäft mit der Helaba von nominal 82,6 Mio. € konnte zum Zinsbindungsauslauf 30. Juni 2013 in zwei Tilgungsdarlehen mit günstigen Konditionen und Laufzeiten von 7 und 10 Jahren umfinanziert werden.

Bereits im Jahr 2012 konnte für 2013 ein weiteres Swap-Geschäft mit der Nord LB in Form von zwei Verträgen mit einem Gesamtvolumen von 39,7 Mio. € abgeschlossen werden. Bei diesem Swap-Geschäft wird die Überleitung des Darlehensportfolios der Delta-Lloyd-Gruppe sowie das letzte zins- und tilgungsfreie Darlehen mit dem Land MV (OFD) sukzessive erfolgen, entsprechend den jeweiligen Zinsbindungsausläufen.

2013 wurde für 2014 in Form eines Forwards ein Swap-Darlehen der Areal Bank AG mit Zinsbindungsauslauf 29. August 2014 über nominal 17,3 Mio. € in ein Kapitalmarktdarlehen zu günstigeren Konditionen und mit einer Zinsbindung bis 30. Juni 2018 umfinanziert.

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

Verpflichtungen aus Bauaufträgen sind für die Finanzlage der Gesellschaft nicht als wesentlich zu beurteilen. Die WIRO hat Verpflichtungen aus einem Sale-and-leaseback-Geschäft in Höhe von 20,6 Mio. €.

Aus langfristigen BKO-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 26,6 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung von 7,3 Mio. €.

Das vereinbarte Honorar für die Prüfungsleistungen der Jahresabschlussprüfung 2013 der WIRO und des Konzerns einschließlich der Prüfung nach § 16 MaBV i. V. m. § 34c GewO beträgt für die WIRO inklusive Konzern 74,0 T€ und wurde als Rückstellung 2013 verbucht.

Wesentliche und nicht marktüblich zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden bei der WIRO nicht getätigt.

Geschäftsführer der Muttergesellschaft WIRO und zugleich Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung ist Herr Ralf Zimlich (Immobilienökonom (ebs)). Zum 1. Januar 2014 nahm Herr Christian Urban (Dipl.-Ingenieur) als Technischer Geschäftsführer seine Tätigkeit bei der WIRO auf.

Die laufenden Personalaufwendungen der Geschäftsführung betragen im Jahr 2013 insgesamt 286,7 T€. Der ehemalige Technische Geschäftsführer, Herr Kay Schulte, erhielt nach seiner Abberufung zum 31. Dezember 2012 Bezüge bis zum 31. März 2013.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer und eine ehemalige Prokuristin zum 31. Dezember 2013 in Höhe von 1.130,5 T€ (Vorjahr: 833,0 T€). Die Pensionen im Jahr 2013 beliefen sich auf 85,7 T€ (Vorjahr: 69,1 T€).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO erhielten Bezüge von 22,9 T€ (Vorjahr: 25,1 T€).

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

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Rostock für 2013 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

Gegenüber Aufsichtsräten und Geschäftsführern bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Als Mitglieder des Aufsichtsrates bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Dr. Steffen Wandschneider	Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Leiter Zentrale Vergabestelle, BBL MV (Rostock)
Matthias Ehlers	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Arbeitnehmervertreter Freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Dr. Ingrid Bacher	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreterin Rentnerin
Dr. Sybille Bachmann (seit 13.08.2013)	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreterin Wissenschaftliche Mitarbeiterin Universität Rostock
Steffen Bockhahn	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreter Politikwissenschaftler
Frank Giesen	Vorsitzender des Prüfungs- und Personalausschusses	Bürgerschaftsvertreter Rechtsanwalt
Thorsten Glomm	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmervertreter Klempner
Dr. Jörn-Christoph Jansen (bis 20.02.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Sachkundiger Einwohner Volljurist
Reinhard Knisch	Vorsitzender des Bauausschusses	Sachkundiger Einwohner Rentner
Mathias Krack	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer GWO GmbH
Cornelia Kreft	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmervertreterin Technische Controllerin
Detlef Langer	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmervertreter Kaufmännischer Angestellter
Jens Rosentreter	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Arbeitnehmervertreter Sozialberater KC 1/KC 6
Dr. Ulrich Seidel	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer Ing.-Büro für Automatisierung Geschäftsführer Fa. Konzept GmbH Rentner
Matthias Siemssen (bis 13.08.2013)	Mitglied im Bauausschuss	Sachkundiger Einwohner Geschäftsführer SIS Projektentwicklung GmbH
Karsten Steffen	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Student

Herr Dr. Wandschneider hatte im Oktober 2012 die Aufgaben und Verantwortungen des Vorsitzes des Aufsichtsrates vorübergehend an seinen Stellvertreter, Herrn Matthias Ehlers, übergeben. Das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden wurde von Herrn Dr. Wandschneider zum 2. Juli 2013 wieder aufgenommen.

Rostock, den 28. Februar 2014

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



.....
Ralf Zimlich
Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher der
Geschäftsführung



.....
Christian Urban
Technischer Geschäftsführer



Anlagen

Anlage 1a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2013	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	716.149,23	119.366,33	0,00	0,00	835.515,56	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.761.125.289,82	⁴⁾ 2.669.714,59	3.181.568,24	0,00	1.760.613.436,17	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.027.427,83	379.926,03	0,00	0,00	72.407.353,86	
Grundstücke ohne Bauten	4.907.988,63	¹⁾ 3.530.003,68	138.670,12		8.299.322,19	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.857,50	0,00	0,00	0,00	1.727.857,50	
Technische Anlagen	11.274.141,24	431.295,67	30.321,73	0,00	11.675.115,18	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.265.954,93	483.256,78	583.454,00	0,00	4.165.757,71	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	893.272,48	³⁾ 1.539.108,01	440.432,36	0,00	1.991.948,13	
	1.856.251.678,37	9.033.304,76	4.374.446,45	0,00	1.860.910.536,68	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.863.550,26	0,00	940.000,00	0,00	923.550,26	
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	
	2.123.551,26	0,00	940.000,00	0,00	1.183.551,26	
	1.859.091.378,86	9.152.671,09	5.314.446,45	0,00	1.862.929.603,50	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 3.520.458,60

2) davon außerplanmäßige Abschreibung € 4.870.114,00

2a) davon außerplanmäßige Abschreibung € 521.776,00

2b) davon außerplanmäßige Abschreibung € 46.021,00

3) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 14.574,36

4) davon Korrektur Bilanzvortrag € 1.781.931,48

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
€	€	€	€	€	€	€
596.891,23	110.469,33	0,00	0,00	707.360,56	128.155,00	119.258,00
471.537.456,10	²⁾ 30.637.551,23	⁴⁾ - 1.908.285,14	673.163,71	499.593.558,48	1.261.019.877,69	1.289.587.833,72
18.096.080,39	^{2a)} 1.712.436,71	0,00	0,00	19.808.517,10	52.598.836,76	53.931.347,44
0,00	^{2b)} 46.021,00	0,00	0,00	46.021,00	8.253.301,19	4.907.988,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.041.332,94	49.014,82	0,00	0,00	1.090.347,76	637.509,74	686.524,56
4.323.889,88	723.534,91	- 30.198,13	0,00	5.017.226,66	6.657.888,52	6.950.251,36
3.241.256,75	397.594,88	- 583.454,00	0,00	3.055.397,63	1.110.360,08	1.024.698,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
440.432,36	0,00	- 440.432,36	0,00	0,00	1.991.948,13	452.840,12
498.680.448,42	33.566.153,55	- 2.962.369,63	673.163,71	528.611.068,63	1.332.299.468,05	1.357.571.229,95
8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	914.679,45	1.854.679,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	1.174.680,45	2.114.680,45
499.286.210,46	33.676.622,88	- 2.962.369,63	673.163,71	529.327.300,00	1.333.602.303,50	1.359.805.168,40

Anlage 1b) zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2013	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2012	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	273.251,48	0,00	231.582,07	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	107.826,50	0,00	179.057,25	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.296,01	0,00	11.452,39	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	958,13	0,00	7.591,90	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.234.706,21	0,00	2.133.588,28	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.239.216,62	7.387.376,45	9.328.436,56	7.282.891,44
Gesamtbetrag	11.865.254,95	7.387.376,45	11.891.708,45	7.282.891,44

Anlage 1c) zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2013				
	Gezeichnetes Kapital	davon eigene Anteile zum Nennwert	Sonderrücklage	
	€	€	€	
Stand 01.01.2013	60.000.100,00	- 200,00	118.044.977,39	
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	31.650,40	
Einbuchung latenter Steuern	0,00	0,00	0,00	
BilMoG	0,00	0,00	0,00	
Bilanzgewinn 2013	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2012/2013	0,00	0,00	0,00	
Stand 31.12.2013	60.000.100,00	- 200,00	118.076.627,79	

¹⁾ Andere Gewinnrücklagen und das Jahresergebnis stehen grundsätzlich 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*	909.460.384,99 (940.122.298,52)	26.656.041,50 (27.404.051,25)	133.014.617,82 (137.430.281,94)	749.789.725,67 (775.287.965,33)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	104.739.502,27 (110.879.361,99)	4.729.043,84 (4.549.535,56)	23.529.032,93 (22.698.163,57)	76.481.425,50 (83.631.662,86)
Erhaltene Anzahlungen	56.397.701,36 (54.714.891,64)	56.397.701,36 (54.714.891,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.344.125,11 (2.198.097,51)	2.344.125,11 (2.198.097,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.077.415,39 (2.020.325,90)	2.077.415,39 (2.020.325,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.552.373,28 (3.285.350,44)	3.552.373,28 (3.285.350,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.254.824,96 (1.815.929,86)	1.254.824,96 (1.815.929,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.079.826.327,36 (1.115.036.255,86)	97.011.525,44 (95.988.182,16)	156.543.650,75 (160.128.445,51)	826.271.151,17 (858.919.628,19)

* Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern waren zum 31.12.2013 € 967.642.598,95 dinglich besichert. Davon sind € 20.553.252,85 grundbuchlich geregelt (ENEX).

Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Jahresergebnis	Sonderrücklage aus Investitions- zulage	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€	€
12.587.589,20	55.494.605,56	1.356.781,22	18.666.606,53	24.581.207,83	290.731.667,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.650,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	17.201.780,96	0,00	17.201.780,96
0,00	0,00	0,00	- 15.000.000,00	0,00	- 15.000.000,00
0,00	3.666.606,53	0,00	- 3.666.606,53	- 4.000.000,00	- 4.000.000,00
12.587.589,20	59.161.212,09	¹⁾1.356.781,22	¹⁾17.201.780,96	20.581.207,83	288.965.099,09

Anlage 1e) zum Anhang

Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		
Variable	Art	Art	Betrag Mio. €	Art	Betrag Mio. € (nominal)	Abgesichertes Risiko
HSH Nordbank AG (0002.1000.11-90 und -91)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	4,2 11,9 16,1	Zinsswap	16,1	Zinsänderungsrisiko
HSH Nordbank AG (0002.2094.11-06 und -07)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	1,8 3,7 5,6	Zinsswap	5,6	Zinsänderungsrisiko
DKB AG (0002.1000.11-88)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	6,1	Zinsswap	6,1	Zinsänderungsrisiko
Aareal Bank AG (0002.1000.11-36)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	6,0	Zinsswap	5,9	Zinsänderungsrisiko
Aareal Bank AG (0002.1000.11-37)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	17,3	Zinsswap	17,2	Zinsänderungsrisiko
SEB AG (0002.1000.11-67)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	(34,0) Neu: 31,3	Zinsswap	(34,0) 31,3	Zinsänderungsrisiko
Helaba (0002.1000.11-66)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	82,6	Zinsswap	82,2	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-96)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	51,8*	Zinsswap	51,8*	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-58)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	32,1**)	Zinsswap	32,1**)	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-59)						
Zins	kontrahiertes Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	7,5**)	Zinsswap	7,5**)	Zinsänderungsrisiko

a) Laufzeit lt. Grundvertrag: mindestens 30.06.2010 = Restkapital 6,0 Mio. €

b) Laufzeit lt. Grundvertrag: mindestens 30.06.2010 = Restkapital 17,3 Mio. €

c) Beginn lt. Grundvertrag: 30.06.2008

d) Beginn lt. Grundvertrag: 30.06.2008

Laufzeit (Designationszeitraum)	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/ Retrospektive Effektivität
31.03.2008 – 31.03.2015	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.11.2008 – 30.12.2018	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.06.2008 – 30.06.2018	Micro-Hedge	Barwertmethode/ Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
29.08.2008 (Swap) – a) 29.06.2018	Micro-Hedge	Discounted-Cash-Flow- Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
29.08.2008 (Swap) – b) 29.08.2014	Micro-Hedge	Discounted-Cash-Flow- Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
(30.09.2008 (Swap) – c) 28.09.2012 prolongiert) 28.09.2012 – 29.06.2018	Micro-Hedge	Swap-Market-Valuation- Statement	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.10.2008 (Swap) – d) 30.06.2013	Micro-Hedge	Marktwertbewertungs- methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.01.2011 – 29.01.2021	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.05.2013 – 30.09.2019	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.05.2013 – 30.09.2019	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig

*) sukzessive bis 31.12.2017

***) sukzessive bis 31.12.2015

Hinweis: Darlehen der Helaba zum Zinsbindungs-Ende umfinanziert in zwei Tilgungsdarlehen

Anlage 1f) Seite 1 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2013

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2013		
	€	€	
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	128.155,00	5.940,94	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.261.019.877,69	- 222.019.551,39	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.598.836,76	2.821.567,72	
Bauten auf fremden Grundstücken	637.509,74	181.509,13	
Technische Anlagen	6.657.888,52	- 538.461,21	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.110.360,08	- 79.422,86	
Bauvorbereitung	1.991.948,13	- 18.498,65	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	914.679,45	2.027.190,40	
Beteiligungen	260.001,00	4.623,95	
Umlaufvermögen			
Grundstücke ohne Bauten	8.299.148,14	4.645,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.430.914,72	- 617.163,88	
Grundstücke mit fertigen Bauten	69.340.205,28	181.341,74	
Unfertige Leistungen	53.354.682,12	495.003,95	
Summe Überleitungswerte Aktiva		- 217.551.275,16	
Passiva			
Rückstellungen			
Pensionen	2.199.691,00	- 505.104,14	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.661.153,55	1.289.752,93	
Sonstige Rückstellungen	20.575.297,44	- 3.938.695,72	
Summe Überleitungswerte Passiva		- 3.154.046,93	

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2013

Steuerbilanz 31.12.2013 €	Aktive Latenzen €	Passive Latenzen €	€
134.095,94	5.940,94	0,00	
1.039.000.326,30	0,00	222.019.551,39	
55.420.404,48	2.821.567,72	0,00	
819.018,87	181.509,13	0,00	
6.119.427,31	0,00	538.461,21	
1.030.937,22	0,00	79.422,86	
1.973.449,48	0,00	18.498,65	
	3.009.017,79	222.655.934,11	
2.941.869,85	2.027.190,40	0,00	
264.624,95	4.623,95	0,00	
	2.031.814,35	0,00	217.615.101,97
8.303.793,14	4.645,00	0,00	
16.813.750,84	0,00	617.163,88	
69.521.547,02	181.341,74	0,00	
53.849.686,07	495.003,95	0,00	
	680.990,69	617.163,88	- 63.826,81
	5.721.822,83	223.273.097,99	217.551.275,16
1.694.586,86	- 505.104,14		
2.950.906,48		1.289.752,93	
16.636.601,72	- 3.938.695,72	0,00	
	- 4.443.799,86	1.289.752,93	- 3.154.046,93

Anlage 1f) Seite 2 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2013					
		Latenzen	KSt. 15,825 %	GewSt. 16,275 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	223.273.097,99	35.332.967,76	36.337.696,70	
	aus Passiva	1.289.752,93	204.103,40	209.907,29	
		224.562.850,92	35.537.071,16	36.547.603,99	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	5.721.822,83	687.488,77	620.570,44*	
	aus Passiva	4.443.799,86	703.231,33	723.228,43	
		10.165.622,69	1.390.720,10	1.343.798,87	
Passivüberhang		214.397.228,23	34.146.351,06	35.203.805,12	
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen			- 33.551.877,14 594.473,92	0,00 35.203.805,12	
			KSt. €	GewSt. €	Summe €
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2013)			594.473,92	35.203.805,12	35.798.278,84
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2012)			0,00	32.977.829,84	32.977.829,84
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)			594.473,92	2.225.975,28	2.820.449,00

* Die bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen ausgewiesenen aktiven Latenzen bildeten nur in folgender Höhe die Bemessungsgrundlage für latente Steuern:

GewSt.: € 118.396

KSt.: € 649.688

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock... den folgenden, unter dem 28. März 2014 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Gesellschafterbeschlüsse liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

rung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Müller
Wirtschaftsprüfer

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

Bericht

des Aufsichtsrates



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

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 2013 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratssitzungen, einer Sondersitzung des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, drei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, sechs Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. In der Sondersitzung des Aufsichtsrates befassten sich die Mitglieder mit der Kandidatenvorstellung und Beschlussempfehlung zur Neubesetzung der technischen Geschäftsführung der WIRO.

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:

- Stand und Planung von derzeitigen und künftigen Bauvorhaben der WIRO in Groß Klein/Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg, Likedeelerhof,
- Wohnungsneubau auf der Holzhalbinsel,
- Grundstücksentwicklung auf der Mittelmole,
- Bau von Fotovoltaikanlagen zur Eigenutzung,

- Neubau von Wohnbauten Parkstraße in Warnemünde,
- Entwicklung des Wohnungsstandortes Markgrafeneheide/Albin-Köbis-Straße.

Hauptthemen der drei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses waren im Wesentlichen:

- Vorstellung der Kandidaten für die Neubesetzung der technischen Geschäftsführung,
- der Jahresabschluss 2012,
- die variablen Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2012 und 2014,
- Erteilung von Prokuren für die SIR und die WIRO,
- Finanzreport der Geschäftsführung,
- Einführung einer neuen Personalsoftware 2014,
- Informationen zur Abgabe des Public Corporate Governance Kodex, zum Engagement der WIRO 2013 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, zum betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

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

nommen. Über alle Aufsichtsratssitzungen und Ausschusssitzungen wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen zu entnehmen.

Im Jahr 2013 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

Herr Dr. Wandschneider hat im Juli 2013 sein vorübergehend ruhendes Mandat als Aufsichtsratsvorsitzender wieder angenommen. Der Aufsichtsratsvorsitz ist bis dahin durch seinen Stellvertreter Herrn Matthias Ehlers wahrgenommen worden.

An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

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

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2013 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit Datum vom 28.03.2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2013 folgende Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

- Zinssicherungsgeschäfte,
- Aufbau und Struktur des Eigenkapitals.

Die Prüfung der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ergab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Aufgrund seiner vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen hat. Er empfiehlt deshalb der Gesellschafterin, die Geschäftsführung für das Jahr 2013 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2013 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns 2013. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2013 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 17.201.780,96 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 14.000.000,00 €,
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 3.201.780,96 €.

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 2013 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, 30.04.2014



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

A.-Tischbein-Straße 43
18109 Rostock
fon 0381.4567-3110
fax 0381.4567-3199
grossklein@WIRO.de

KundenCenter Lütten Klein

Warnowallee 7
18107 Rostock
fon 0381.4567-3210
fax 0381.4567-3299
luettenklein@WIRO.de

KundenCenter Reutershagen

Kuphalstraße 69 a/b
18069 Rostock
fon 0381.4567-3310
fax 0381.4567-3399
reutershagen@WIRO.de

KundenCenter Mitte

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-3510
fax 0381.4567-3599
mitte@WIRO.de

KundenCenter Toitenwinkel

Martin-Luther-King-Allee 19
18147 Rostock
fon 0381.4567-3610
fax 0381.4567-3699
toitenwinkel@WIRO.de

KundenCenter Haus- und Wohneigentum

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-3710
fax 0381.4567-3799
hausundwohneigentum@WIRO.de

KundenCenter Evershagen

K.-Rasmussen-Str. 9
18106 Rostock
fon 0381.4567-3810
fax 0381.4567-3899
evershagen@WIRO.de

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-0

KundenCenter

Forderungsmanagement

Warnowallee 21/22
18107 Rostock
fon 0381.4567-3410
fax 0381.4567-3499
forderungsmanagement@WIRO.de

