

GE 18



WICHTIGE KENNZAHLEN
2018

	2016		2017		2018
MITARBEITER	584	↗ +2	588	↗ +18	606
BESTANDSWOHNUNGEN	35.265	↘ -105	35.160	↗ +22	35.182
LEERSTANDSQUOTE	1,13 %	↗ +0,18	1,31 %	↘ -0,06	1,25 %
FLUKTUATIONSQUOTE	10,21 %	↘ -0,03	10,18 %	↘ -0,52	9,66 %
SOLLMIETEN	5,84 €/m ² /mtl.	↗ +0,06	5,90 €/m ² /mtl.	↗ +0,11	6,01 €/m ² /mtl.
INSTANDHALTUNGS- KOSTEN	15,30 €/m ²	↗ +0,02	15,32 €/m ²	↗ +1,88	17,20 €/m ²
EIGENKAPITALQUOTE	24,00 %	↗ +0,73	24,73 %	↗ +1,00	25,73 %
JAHRESÜBERSCHUSS	24.665 T€	↗ +4.207	28.872 T€	↘ -1.646	27.226 T€

GB 18



LIEBE ROSTOCKERINNEN UND ROSTOCKER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im Geschäftsjahr 2018 konnte die WIRO alle Ziele erreichen – im Sinne der Stadt Rostock und der hier lebenden Menschen. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen unseren zukunftsorientierten Weg fortgesetzt. Und wir blicken positiv voraus. Die Kapitalbasis wurde gestärkt – ungeachtet der Ausschüttung an die Stadt Rostock als Gesellschafterin. Das ist eine wichtige Voraussetzung für Bestandspflege und Neubau. Der Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen ist mit 1,25 Prozent weiter gering.

Die Hanse- und Universitätsstadt hat sich längst (wieder) zu einer attraktiven Stadt in Norddeutschland entwickelt, zum pulsierenden Zentrum für einen Einzugsbereich von nahezu einer halben Million Menschen. Nicht rasant, aber doch beständig wächst die Zahl der Rostocker. Am 31. Dezember 2018 gab es 209.085 Einwohner – rund 800 mehr als ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung wird anhalten, prognostiziert das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung in seiner jüngsten Studie. Auch weitere Analysen zeigen nach oben: Kaufkraft und Wirtschaftskraft legen zu.

Das Thema Wohnen ist 2018 unverkennbar zur zentralen sozialen Frage geworden. Manchmal überschlagen sich die Wortmeldungen regelrecht. So ist immer wieder zu hören, dass in Rostock Wohnungsnot herrsche. Diese Behauptung ist aus unserer Sicht nicht richtig, schürt Ängste und Sorgen von Mietern und Wohnungssuchenden. Keine Frage: Es ist in besonders beliebten Quartieren eng auf dem Wohnungsmarkt. Aber es gibt links und rechts der Warnow auch viele Wohnungen, die Mieter suchen. Die jährliche Fluktuationsrate im WIRO-Bestand liegt bei knapp 10 Prozent. Das bedeutet, Jahr für Jahr werden rund 3.500 unserer Wohnungen wieder vermietet. Auch 2018 ist es der WIRO gelungen, weitere Menschen unterzubringen, die hierher geflüchtet sind.

Für alle Bevölkerungsgruppen und Einkommensschichten dauerhaft bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum bereitzustellen, das ist der zentrale Auftrag. Dafür setzen wir unsere ganze Innovationskraft und Marktkenntnis ein. Durch eine professionelle Bewirtschaftung der 35.182 Wohnungen beeinflusst Rostocks führendes Wohnungsunternehmen den Wohnungsmarkt positiv und wirkt mietpreisdämpfend. Im Jahr 2018 lag

die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in bestehenden Wohnungen bei 6,01 Euro, inklusive der 2017/18 neu gebauten Wohnungen bei 6,08 Euro.

Die WIRO entwickelt sich ständig weiter. Mit der zunehmenden Vielfalt der Aufgaben wird auch weiterhin ein dynamisches Wachstum einhergehen. Dafür haben wir klare Ziele und betriebswirtschaftliche Kennziffern definiert. Unser Leitbild beschreibt Marke und Werte unseres Handelns. Wir setzen auf nachhaltige Partnerschaften – offen, fair und auf Augenhöhe. Denn wir wissen, dass wir gemeinsam mehr bewegen können. Um am Ball zu bleiben, arbeiten wir konstruktiv mit städtischen Ämtern und stadtnahen Unternehmen zusammen, besuchen regelmäßig die Sitzungen von Bürgerschaft, Ausschüssen und Ortsbeiräten.

Wir bedanken uns für die gemeinsame Etappe 2018 bei Mietern und Mitarbeitern, bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Rostocker Bürgerschaft sowie bei allen Partnern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

Rostock, 28. Februar 2019

Ralf Zimlich

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und
Sprecher der Geschäftsführung

Christian Urban

Technischer Geschäftsführer



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

Christian Urban
Technischer Geschäftsführer

LAGEBERICHT: 2

JAHRESABSCHLUSS 2018: 22

ANHANG: 28

ANLAGEN ZUM ANHANG: 38

BERICHT DES AUFSICHTSRATES: 48

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
ABSCHLUSSPRÜFERS: 52

LAGEBERICHT		JAHRESABSCHLUSS 2018	
der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2018		der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2018	
1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	4	BILANZ DER WIRO ZUM 31. DEZEMBER 2018	24
a) Geschäftsmodell	4	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER WIRO FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018	26
b) Beteiligungen	4		
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	5		
a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	5		
b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf	6		
» Wohnungswirtschaft	7		
» Grundstückswirtschaft	9		
» Investitionen	11		
» Finanzierung	12		
» Personal- und Sozialbereich	13		
3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	14		
a) Ertragslage	14		
b) Finanzlage	15		
c) Vermögenslage	16		
4. RISIKOBERICHT	17		
a) Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems	17		
b) Branchen- und unternehmensspezifische Risiken	17		
c) Beurteilung des Gesamtrisikos	19		
5. CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	20		

LAGEBERICHT

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

a) Geschäftsmodell	
Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden »Gesellschaft« oder »WIRO« genannt) ist die Muttergesellschaft des WIRO-Konzerns. Als öffentliches Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die WIRO vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zuständig. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Gesellschaft alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus sowie der notwendigen Infrastruktur, die damit im Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften.	Die Beteiligungen an den Gesellschaften PGR, SIR und WIR werden aufgrund der Wesentlichkeit ihres Mutter-Tochter-Verhältnisses nach § 271 HGB in den Konzernabschluss der WIRO einbezogen.
Gesellschafterin der WIRO ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Rostock.	Die PGR bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen 4 Parkhäuser, 3 Schwimmsteganlagen und 3 Parkplätze sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei. In der PGR sind aktuell 8 Mitarbeiter tätig. Die PGR wird von der WIRO geschäftsbesorgt.
Die Geschäfte der WIRO werden sowohl durch die Satzung in der Fassung vom 18. Mai 2015 als auch durch eine Geschäftsanweisung an die Geschäftsführung sowie durch Geschäftsordnungen an den Aufsichtsrat und für seine Ausschüsse jeweils vom 27. November 2008 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2018 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.	Die SIR erbrachte bis zum Ende des Jahres 2016 Serviceleistungen für die Wohnungswirtschaft und stellte diese Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2016 vorerst ein. Das Berichtsjahr diente der Projektierung einer möglichen Neuausrichtung der Dienstleistungen der SIR auf den sozialen Bereich. Nach eingehenden Recherchen und Vorbereitungen während der Projektplanungsphase wurde diese Projektidee im August 2018 von der Geschäftsführung verworfen, da das Projektziel nicht erreicht werden kann. Die SIR beschäftigt aktuell keine Mitarbeiter. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.
b) Beteiligungen	
Die WIRO hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:	Die Gründung der WIR wurde am 21. September 2016 notariell beurkundet. Die Tochtergesellschaft versorgt seit dem 1. Januar 2017 einen Teil der gasbeheizten Wohnungsbestände der WIRO der WIRO auf der Grundlage des abgeschlossenen Wärmeliefervertrages mit Wärme und Warmwasser. Hierbei betreut die WIR die zentralen Heizanlagen technisch und modernisiert und zentralisiert bis zum Jahr 2027 die dezentralen Heizanlagen. Für insgesamt 25 Anlagen übernahm die WIR zum 1. Januar 2017 außerdem die technische Betriebsführung für die WIRO. Bis zum 31. Dezember 2018 ist die Zahl der technisch betriebsgeführten Anlagen auf 41 gestiegen. Bei der WIR sind 3 Mitarbeiter tätig. Die WIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.
✓ Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	
✓ SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	
✓ WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	
✓ WTF Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (Rostock Business)	
✓ ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock	
✓ Tiefgarage Kuhstraße GbR, Rostock	

2

WIRTSCHAFTSBERICHT

a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2018 durch ein solides Wirtschaftswachstum dank der starken Binnennachfrage und des weiter florierenden Exports gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die Wachstumsquote (+1,4 %) fiel gegenüber der des Vorjahres (+2,2 %) leicht ab.¹ Gründe für den aktuellen Rückgang sind die Schwierigkeiten in der Autoindustrie sowie der wegen Handelskonflikten und des Brexits leicht zurückgehende Export. Der Wirtschaftsaufschwung in Deutschland und im Euroraum bleibt dennoch intakt.

Mit der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland ging eine klare Verbesserung am Arbeitsmarkt einher. Die Zahl der Erwerbslosen ist deutlich gesunken. Zum Jahreswechsel betrug die Arbeitslosenquote im Bundesdurchschnitt rund 5,2 % (Vorjahr: 5,7 %).²

In Rostock lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 bei 6,4 %³ und ist damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,9 % gesunken. In Mecklenburg-Vorpommern insgesamt lag die Erwerbslosenquote bei durchschnittlich 7,6 %.⁴ Die Herausforderung besteht nach wie vor darin, das Fachkräftpotezial in Mecklenburg-Vorpommern weiter zu sichern. Aufgrund der demografischen Entwicklung sinkt das Erwerbsspersonenangebot. Zugleich wandeln sich Branchen und Berufsbilder, sodass am Arbeitsmarkt künftig neue Kompetenzen gefragt sind. Durch die Zunahme der Beschäftigungszahlen, die moderate Preisentwicklung und die steigenden Löhne sind die real verfügbaren Einkommen gewachsen.

Die WIRO gehört nach der Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen mit Rang 44 zu den 100 größten Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.⁵

Am 31. Dezember 2018 zählte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 209.085 Einwohner, das ist ein Anstieg um rund 800 Einwohner im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt. Der Zuzug nach Rostock hält weiter an und hat den Rostocker Wohnungsmarkt entschieden verändert. In allen Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt stehen deutlich weniger Wohnungen leer als noch vor 10 Jahren.

In Rostock liegt der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nach Angaben der Stadtverwaltung bei rund 6%. Deutschlandweit ist die Anzahl der gestellten Asylanträge im Jahr 2018 um 77 % im Vergleich zu 2016 gesunken.

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

Das Bauvolumen hat im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (+7,9%).⁶ Gestützt wird diese Entwicklung im Wesentlichen vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW rund 230 Mrd. € (+8,6 %). In den beiden Vorjahren waren es 200 bzw. 215 Mrd. €. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau und alle Erhebungen deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend 2019 fortsetzt. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real jeweils 3 % in den Jahren 2019 und 2020. Es wird jedoch erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt vom Wohnungsneubau mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind zudem steigende Preise für Bauleistungen.

Laut Prognosen liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Bis zum Jahr 2035 wird nach Angaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Zuwachs von 25.000 Einwohnern prognostiziert. Daher plant die Hanse- und Universitätsstadt Rostock den jährlichen Neubau von 1.500 Wohneinheiten, davon sollen ca. 250 Wohneinheiten pro Jahr von der WIRO errichtet werden. Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch deutlich steigen.

1: Wirtschaftswachstum in Deutschland anhand der Veränderung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) gegenüber dem Vorjahr in den Jahren 1992 bis 2018. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2112/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandsprodukts-im-vergleich-zum-vorjahr/> [Stand: 25.02.2019]. **2:** Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2004 bis 2019. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/> [Stand: 25.02.2019]. **3:** Monatsbericht Dezember 2018. URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Nord/Rostock-Nav.html> [Stand: 25.02.2019]. **4:** Monatliche Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern von Januar 2018 bis Januar 2019. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/762345/umfrage/arbeitslosenquote-in-mecklenburg-vorpommern/> [Stand: 25.02.2019]. **5:** Mecklenburg-VorpommernReport, Ausgabe 2018 vom 26. November 2018, Herausgeber Sparkassen Finanzgruppe, Nord/LB. **6:** Die wirtschaftliche Lage Deutschlands 2018/2019. Rundschreiben VNW vom 18. Januar 2019.

<p>Angesichts der wahrscheinlich weiterhin positiven Entwicklungen des globalen Umfeldes (um ca. 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2019 von einem guten Jahr für die deutsche Wirtschaft ausgegangen werden. Die WIRO erwartet für 2019 mit Blick auf anhaltend niedrige Zinsen sowie schwindende Anlagealternativen weiterhin eine rege Nachfrage von Eigentümern im Bereich Eigentumswohnungen. Eine stabile politische und wirtschaftliche Lage vorausgesetzt, wird sich das hohe Preisniveau des Vorjahres voraussichtlich fortsetzen. Davon werden Unternehmen profitieren, die wie die WIRO über Flächenreserven verfügen und die fähig sind, Flächen zu entwickeln, zu erschließen und an den Markt zu bringen, soweit die Kommune die Genehmigungen hierfür erteilt.</p>	<p>Die wichtigsten Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit und folglich die sehr gute Vermietungsquote, renditestarke Grundstücksgeschäfte sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft. Die WIRO ist stets in der Lage, den Kundenbedürfnissen durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zu entsprechen.</p> <p>Als Arbeitgeber steht die WIRO in einem komplexer werdenden Umfeld. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung der eigenen Beschäftigten sowie an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen für seine Belegschaft und widmet sich mit vielfältigen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten von durchschnittlich 17 Jahren und eine geringe Mitarbeiterfluktuation von weniger als 1 % stehen für den Erfolg dieser Maßnahmen.</p>																					
<p>b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf</p>																						
<p>Die WIRO wurde in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2018 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2018 weiterhin relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 39.206 Wohnungen (Vorjahr: 39.145 Wohnungen) verwaltet, davon 35.182 eigene Wohnungen. Der strukturelle Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2018 bei lediglich 1,25 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2018 bei 6,01 €/m² (Vorjahr: 5,90 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 17,2 €/m² im Jahr 2018 (Vorjahr: 15,3 €/m²) geführt haben.</p>	<p>Die WIRO ist als kommunales Unternehmen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Kommune, Mittelstandsmotor insbesondere für das Handwerk und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring. Daneben wird die Gesellschaft ihrer sozialen Verantwortung gerecht durch den Betrieb von 8 Turn- und Sporthallen, 1 Sportanlage, 1 Tennisanlage, 1 Schwimm- und 1 Schießsporthalle sowie von 3 Wohnheimen, die als Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel) geführt werden.</p> <p>Auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde schon umgesetzt (z. B. Fotovoltaikanlagen, Geothermieanlagen, Eisspeicherheizung, Solarthermieanlagen). Damit leistet die WIRO sowohl gegenwärtig als auch zukünftig zusammen mit der 2016 gegründeten Tochtergesellschaft WIR einen Beitrag zur CO₂-Einsparung und zum aktiven Klimaschutz. Die WIRO setzt die ökologisch nachhaltigen Investitionen von 2018 im Folgejahr fort.</p>																					
<p>Die bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren haben sich wie folgt entwickelt:</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="color: red;">2018</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EBIT</td> <td style="color: red;">67.697 T€</td> <td>72.427 T€</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td style="color: red;">97.611 T€</td> <td>102.115 T€</td> </tr> <tr> <td>EK-Quote*</td> <td style="color: red;">25,73 %</td> <td>24,73 %</td> </tr> <tr> <td>Gesamtkapital-Rentabilität**</td> <td style="color: red;">4,65 %</td> <td>4,92 %</td> </tr> <tr> <td>EK-Rentabilität**</td> <td style="color: red;">10,94 %</td> <td>11,35 %</td> </tr> <tr> <td>Cashflow nach DVFA/SG</td> <td style="color: red;">54.271 T€</td> <td>54.172 T€</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2017	EBIT	67.697 T€	72.427 T€	EBITDA	97.611 T€	102.115 T€	EK-Quote*	25,73 %	24,73 %	Gesamtkapital-Rentabilität**	4,65 %	4,92 %	EK-Rentabilität**	10,94 %	11,35 %	Cashflow nach DVFA/SG	54.271 T€	54.172 T€	<p>Die WIRO wird sich auch in Zukunft ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung stellen und mit nachhaltigen Managementstrategien künftige Erfolge für das Unternehmen sichern.</p>
	2018	2017																				
EBIT	67.697 T€	72.427 T€																				
EBITDA	97.611 T€	102.115 T€																				
EK-Quote*	25,73 %	24,73 %																				
Gesamtkapital-Rentabilität**	4,65 %	4,92 %																				
EK-Rentabilität**	10,94 %	11,35 %																				
Cashflow nach DVFA/SG	54.271 T€	54.172 T€																				
<p>* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.</p>	<p>Bezogen auf die wichtigsten Geschäftsfelder sowie Geschäftsgrundlagen der WIRO stellt sich die Geschäftsentwicklung wie folgt dar.</p>																					
<p>** Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.</p>																						

Wohnungswirtschaft			Mietenentwicklung bei der WIRO (5-Jahres-Rückblick, monatliche Betrachtung):					
Das Kerngeschäft der WIRO umfasst die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, die Fremdverwaltung und die Verwaltung von Wohnungseigentum. Die WIRO bewirtschaftete zum Jahresende folgende Bestände:								
				2018	2017	2016	2015	2014
	2018 (Anzahl)	2017 (Anzahl)						
Eigene Bestände			Miete €/m ² (netto kalt)	6,01	5,90	5,84	5,75	5,66
Wohnungen	35.182	35.160	Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,39	1,42	1,44	1,36	1,35
gewerbliche Einheiten	593	604	Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,80	0,85	0,83	0,83	0,89
Garagen/Stellplätze	9.752	9.571	Miete €/m ² (warm)	8,20	8,17	8,11	7,94	7,90
Fremde Bestände								
verwaltete Wohnungen	296	300						
gewerbliche Einheiten	96	93						
Garagen/Stellplätze	337	335						
			* Bezogen auf die Abrechnung im Vorjahr.					
Daneben erbringt die WIRO für 3.728 (davon 848 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 205 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 521 fremdverwaltete Wohnungen enthalten.			Die aus dem »Bündnis für Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock« durch die WIRO abgeleitete Initiative »WIRO-Miet-Anker« wurde im Berichtsjahr von der Bürgerschaft beschlossen und nach Abschluss eines Kooperationsvertrages 2018 eingeführt. Ziel dieser Initiative ist die Unterstützung von Erwerbstätigen-Haushalten mit geringem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Durch diese weitere soziale Ausdifferenzierung der Mietpolitik im Bestand soll die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Haushalte berücksichtigt werden. Für diese Initiative wird die WIRO bis zum Jahr 2025 bis zu 800 geeignete frei werdende Wohnungen aus ihrem Bestand in allen Rostocker Stadtteilen zur Verfügung stellen. Damit soll gleichzeitig ein Beitrag geleistet werden, um die soziale Mischung im WIRO-Wohnungsbestand zu erhalten.					
Wohnungsmieten werden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels ⁷ erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr moderat gestiegen. Die WIRO differenziert bei der Gestaltung ihrer auf dem Mietspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach ihrem Versorgungsauftrag und ihren Möglichkeiten am Markt. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Die Betriebskostenumlagen entwickelten sich entsprechend den Kosten der Vorjahre.			In der Regel ist die WIRO in der Lage, Wohnungssuchenden eine geeignete Wohnung zeitnah anzubieten. Diverse Neubauvorhaben der WIRO an unterschiedlichen Standorten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unterstützen das ausreichende Angebot der WIRO.					
			Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird als grundsätzlich positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialberatern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung von Mietrückständen. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,51 % (Vorjahr: 0,51 %) bezogen auf die Sollmieten.					

7: 11. Rostocker Mietspiegel, gültig ab 01.01.2019, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 12.12.2018.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2018 so dar:

Struktureller Leerstand

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			2018		2017
	Rostock insgesamt 2017* (Anzahl)	WIRO (Anzahl)	Anteil in %	Leerstand (strukturell)		Leerstand (strukturell)
				absolut (Anzahl)	in %	in %
Biestow	1.287	127	9,87	2	1,57	0,79
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe/ Kassebohm	3.722	110	2,96	1	0,91	0,91
Dierkow	7.766	1.792	23,07	11	0,61	1,12
Evershagen	9.612	4.959	51,59	27	0,54	0,40
Gehlsdorf	1.957	15	0,77	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.652	2.533	33,10	12	0,47	1,14
Hansaviertel	6.154	1.192	19,37	4	0,34	0,41
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.074	1.550	12,84	14	0,90	0,65
Lichtenhagen	7.990	1.701	21,29	14	0,82	1,06
Lütten Klein	11.101	6.138	55,29	85	1,38	1,06
Markgrafenheide**	1.545	133	8,61	35	26,32	25,56
Reutershagen	10.648	3.859	36,24	50	1,29	1,14
Schmarl	5.058	1.844	36,46	9	0,49	0,98
Stadtmitte**	11.147	2.779	24,93	24	0,86	0,77
Südstadt**	8.935	2.633	29,47	30	1,14	0,90
Toitenwinkel	7.974	2.524	31,65	34	1,35	2,02
Warnemünde**/ Diedrichshagen	5.273	1.293	24,52	89	6,88	8,14
Gesamt	119.895	35.182	29,34	441	1,25	1,31

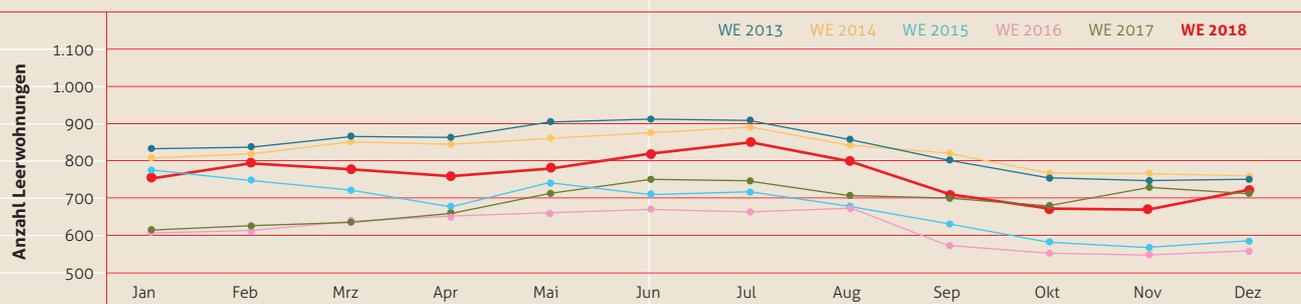
* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2018« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

** Davon insgesamt 136 Wohneinheiten wegen Grundsanierungen leer stehend.

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

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

Leerstandsentwicklung



Rund 31 % der zum 31. Dezember 2018 leer stehenden Wohnungen blieben aufgrund von Grundsanierungen bewusst nicht vermietet. In der Folge ist der absolute Leerstand zum 31. Dezember 2018 leicht gestiegen. Damit liegt die Gesellschaft jedoch weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2018 nur 1,25 % (Vorjahr: 1,31 %).

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2018 bei 98,91 % (Vorjahr: 93,85 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 9,66 % (Vorjahr: 10,18 %) ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet und spricht für einen nach wie vor ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Grundstücksentwicklungen

→ **Holzhalbinsel**

Mit dem ersten Spatenstich Ende Juni 2015 begannen die Tiefbauarbeiten für die 180 Mietwohnungen auf der innerstädtisch gelegenen Holzhalbinsel. Die Wohnanlage InselQuartier wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Die Wohnungen und Gewerberäume sind vollständig vermietet.

Alle weiteren zur Bebauung stehenden Flächen auf der Holzhalbinsel wurden, bis auf 3 Pavillonflächen, vollständig verkauft.

→ **Werftdreieck**

Die WIRO hat 2014 eine ca. 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. Der Standort wird in Abstimmung mit den Fachämtern, den örtlichen Beiräten und den Bürgern der Hanse- und Universitätsstadt für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet. Dort werden Bestandsimmobilien mit ca. 700 Wohneinheiten für die WIRO entstehen. Der Bebauungsplan soll für den Wohnungsstandort Werftdreieck 2019 Rechtskraft erlangen, sodass ab 2020 die Baumaßnahmen für den Hochbau beginnen können. Die entsprechenden Planungen hierfür werden 2019 starten.

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

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

→ **Thierfelderstraße**

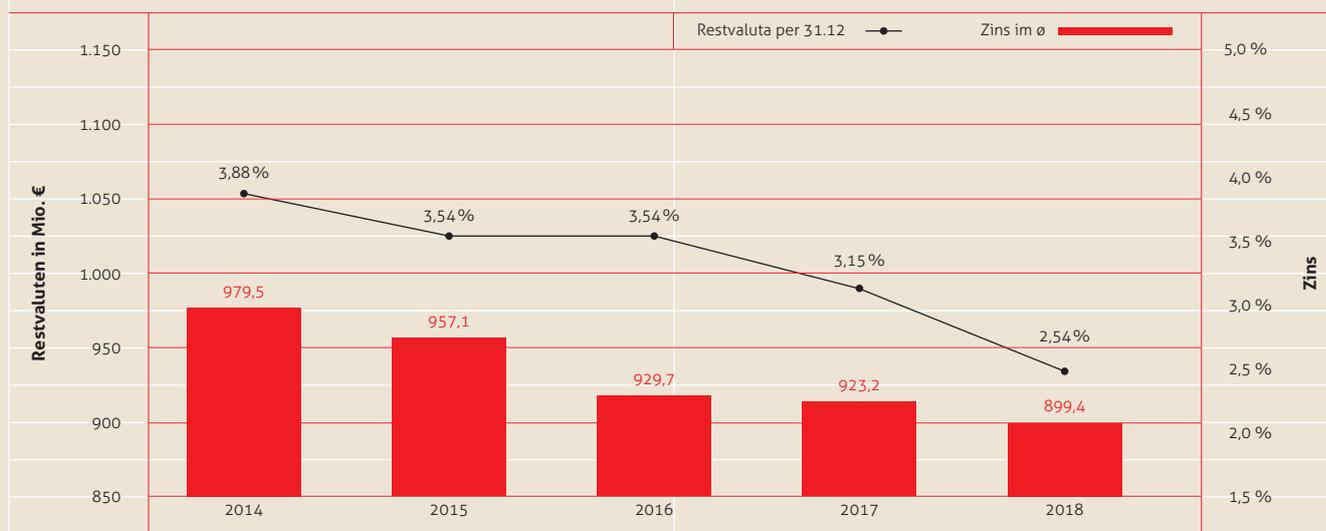
Die WIRO erwarb für die Erweiterung des eigenen Wohnportfolios im Rostocker Stadtgebiet von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock deren Grundstücke im B-Plan-Gebiet Thierfelderstraße.

<p>Es handelt sich um eine Nettofläche von ca. 2,4 Hektar. In Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Areal in naher Zukunft mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern bebaut; das entspricht rund 200 neuen Wohnungen. Die Erschließungsarbeiten werden im Februar 2019 beginnen, der Hochbau folgt voraussichtlich ab Mitte 2020.</p>	<p>→ Biestow »Kiefernweg«</p> <p>Die WIRO ist seit vielen Jahren Eigentümerin des Areals »Kringelhof« in Biestow. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschloss 2017 die Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die geplante schrittweise Erschließung des Areals ermöglicht in einem ersten Abschnitt die Entstehung von ca. 250 Grundstücken. Hierbei wird es sich überwiegend um Flächen für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie um Flächen für Reihenhäuser bzw. Stadtvillen handeln, die als »Kiefernweg« Biestow vermarktet werden.</p>
<p>→ Möllner Straße</p>	
<p>Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,6 Hektar wird die WIRO auf einem ehemaligen Schulgrundstück Wohnungen errichten. Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Bebauungsidee beabsichtigt die WIRO auf dem Grundstück den Neubau von rund 300 Wohnungen.</p>	<p>Für Grundstücksflächen im Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd laufen Verkaufsverhandlungen.</p>
<p>Grundlage bildet die Generalplanung im Ergebnis eines europaweiten Vergabeverfahrens. Nach Vorstellung der Bebauungsvarianten im Planungs- und Gestaltungsbeirat sowie unter Einbeziehung der Fachämter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird der Bauantrag im 1. Halbjahr 2019 gestellt, sodass ein Baubeginn ab Dezember 2019 möglich ist.</p>	<p>Zur weiteren Entwicklung und Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios prüft die WIRO regelmäßig und zielgerichtet freie Immobilien am Markt und entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete.</p>
<p>→ Mittelmole</p>	<p>Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2018 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 1 Einfamilienhausgrundstück, 3 Gewerbegrundstücke, 153 Eigentumswohnungen und 1 Reihenhäuser.</p>
<p>Für die im Jahr 2010 erworbenen Flächen auf der Mittelmole laufen nach wie vor die städtebaulichen Vorbereitungen für einen Bebauungsplan unter Einbeziehung der Öffentlichkeit. 2018 wurde der vorliegende Funktionsplan nochmals angepasst, er wird in die Entwicklung des B-Planes einfließen. Im Zusammenhang mit dem bis Mitte 2020 geplanten Umbau des Bahnhofes ist die Entwidmung von Gleisflächen der Deutschen Bahn vorgesehen. Das auf der Mittelmole betriebene Parkgeschäft ist ertragskräftig. Der Umbau der bestehenden Bebauung zu einem WIROtel wird im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein. Die Entwicklung der Mittelmole wird sich über weitere Jahre erstrecken.</p>	
<p>→ Rohrmannsche Koppel</p>	
<p>Die Schaffung eines dauerhaften und hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Rostock-Warnemünde war Ausgangspunkt für die Vertragsverhandlung zum Ankauf der Parkplatzfläche »Rohrmannsche Koppel«. Die im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehende Fläche mit einer Größe von ca. 15.000 m² wurde im November 2017 von der WIRO erworben. Hier werden mittelfristig Stellplätze für ca. 100 Wohnmobile sowie ein Servicegebäude errichtet.</p>	

<p>Investitionen</p>	<p>Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 25 Mio. € (Vorjahr: 46 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten und aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten.</p>
<p>Die Stärke der WIRO ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich vor ca. 20 Jahren abgeschlossen wurde, jedoch zunehmend einer erneuten Bearbeitung bedarf.</p>	<p>Davon investierte die WIRO 2018 ca. 13 Mio. € (Vorjahr: 24 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Holzhalbinsel, Kuphalstraße 69 a/b (1. Bauabschnitt), Haus des Sports und Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafenheide, die bereits fertiggestellt sind bzw. 2019/2020 fertiggestellt werden. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen i. H. v. 8 Mio. € zählen u.a. Gebäudeaufstockungen, bestandsbezogene Investitionen und Umbauten.</p>
<p>Bei den aktuellen Maßnahmen für Modernisierung und Instandhaltung werden neben den vorrangig wirtschaftlichen Aspekten die energiepolitischen, ökologischen und demografischen Gesichtspunkte in den Vordergrund gerückt.</p>	<p>Neubauvorhaben laufen 2019 an, u.a. eine Mehrfamilienhausbebauung in der Kuphalstraße (2. Bauabschnitt). Auf zwei großen Grundstücksflächen in der Thierfelderstraße und in der Möllner Straße werden die Erschließungsarbeiten für Mehrfamilienhausbebauungen im Jahr 2019 beginnen.</p>
<p>Im Geschäftsjahr 2018 lag das Augenmerk insbesondere auf der Umsetzung des Konzeptes zur Barrierereduzierung durch den Einbau mehrerer Aufzugsanlagen, das der demografischen Entwicklung Rechnung trägt. Dieses Konzept wird auch zukünftig fester Bestandteil der Investitionsplanung sein. Für das Jahr 2020 sind ca. 15 neue Aufzugsanbauten geplant.</p>	<p>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 dafür notwendige Finanzbedarf frühzeitig erkennen und lenken.</p>
<p>Im Berichtsjahr wurde erneut in Energieeffizienz, verbunden mit der Gewinnung und Nutzung alternativer Energien, investiert. So wurde die Nennleistung der bestehenden Fotovoltaikanlage der Schwimmhalle Gehlsdorf auf 60 kWp verdoppelt. In der Tochtergesellschaft WIR lag im Berichtsjahr der Fokus auf der Umrüstung von dezentralen Heizungsanlagen. So wurden 2018 insgesamt 113 Einzelheizungen durch 9 Zentralheizanlagen ersetzt. Außerdem führte die WIRO die Sanierung und Zusammenlegung von 14 Zentralheizungsanlagen in 11 neue Zentralheizungsanlagen im Bestand der WIRO durch. Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2019 geplant und werden vor allem durch die Tochtergesellschaft WIR im Bereich des Wärmecontractings umgesetzt. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.</p>	

Finanzierung	Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 2,54 % p. a. (Vorjahr: 3,15 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen
Der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln stellte sich zum 31. Dezember 2018 mit rund 899 Mio. € (Vorjahr: 923 Mio. €) dar.	aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 26 Mio. €. Das über das gesamte Jahr 2018 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen
Die laufende Tilgung betrug 31 Mio. €, das entspricht einer Tilgungsleistung von 2,99 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Mittel- bis langfristig soll die Tilgungsleistung möglichst beibehalten bzw. verringert werden. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen waren 2018 Sondertilgungen in Höhe von 3 Mio. € möglich.	Prolongationen und Umfinanzierungen zukünftige Einsparungen zu generieren. Neben den ausreichenden Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt die WIRO auch weiterhin über Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.
Der Darlehensbestand setzt sich unverändert aus überwiegend langfristig grundbuchlich besicherten Darlehensverträgen zusammen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 30 Mio. € (3,6 %). Das verbleibende Darlehensvolumen von 838 Mio. € wurde über weitere 13 Gläubiger generiert.	Im Geschäftsjahr 2018 konnten die Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolios verwirklicht werden. Das wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Handelns stehen.
Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge unterjährig von 724 auf 279 reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen und auch weiterhin geplant.	Die WIRO hat im Vorjahr erstmals Schuldscheindarlehen in Höhe von 35 Mio. € zur Finanzierung der anstehenden umfangreichen Investitionsvorhaben aufgenommen. Diese Form der flexiblen Liquiditätsbeschaffung, bezogen auf Laufzeiten und Tranchen, soll vor allem in den Phasen der Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt werden und wird nicht mehr als 20 % der geplanten Fremdmittelaufnahme betragen.

Entwicklung Restvaluta, Zinsaufwand und durchschnittlicher Zins 2014 bis 2018



Personal- und Sozialbereich					Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2018 erfolgte eine Tariferhöhung um 2,2%.
Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 27 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer ist bei der WIRO zum 31. Dezember 2018 auf 606 gestiegen (Vorjahr: 588). Dieser Anstieg ist vor allem auf die Bewirtschaftung neuer Objekte sowie auf neue Planstellen zur Verbesserung der in- und externen Services zurückzuführen.					Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 537 Mitarbeiter der WIRO dienten 119 externe und 41 interne Veranstaltungen wie Seminare und Workshops. An 92 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagungen, Netzwerkveranstaltungen, Foren und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 138 Mitarbeiter teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter durch individuelle persönliche Coachings.
Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2018 folgende Mitarbeiter:					
Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt	
Geschäftsführung	2	0	2	0	
Kaufmännische	80	239	319	52	Am unternehmensinternen 4-jährigen Talentförderprogramm für potenzielle Nachwuchsführungskräfte nahmen zum 31. Dezember 2018 insgesamt 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Im Ergebnis einer neuen Bewerbungsphase im Frühjahr 2018 wurden 3 weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in das Programm aufgenommen. Die WIRO bereitet sich so rechtzeitig und intensiv auf die Nachbesetzung von perspektivisch vakanten Stellen auf Ebene der Führungskräfte vor.
Technische	18	14	32	3	
Gewerbliche	175	51	226	37	Die Schwerpunkte der Personalarbeit werden kurz- und mittelfristig weiterhin in der effizienten Nachfolgebesetzung für ausscheidende Mitarbeiter (Altersrente) liegen. Zudem gilt es, vor allem im gewerblichen Bereich (Bauregiebetrieb) weiter intensiv auszubilden und die in diesem Bereich frei werdenden bzw. neu geschaffenen Stellen durch eigenes Personal effektiv zu besetzen.
Auszubildende	16	11	27	0	
Gesamt	291	315	606	92	Das Unternehmen setzt sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Beruf und Familie auseinander. Entsprechende Maßnahmen wurden etabliert. Das betriebliche Gesundheitsmanagement, das für alle Mitarbeiter medizinische Vorsorge, verschiedene Workshop-Formate sowie Betriebssport anbietet, dient vor allem der gesundheitlichen Prävention und ergänzt das Engagement der WIRO im Personal- und Sozialbereich.
Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in den Gewerken Holzbau und Schlüsseldienst, Elektro, Heizung/Sanitär/Klima und Maler/Bodenbelag tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den WIRO-eigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2018 waren dort insgesamt 84 Mitarbeiter (Vorjahr: 84) beschäftigt. Aufgrund der aktuell intensiven Bautätigkeit in ganz Deutschland wird die Bearbeitung von Reparaturaufträgen über Vertragspartner der WIRO immer schwieriger. Daher plant die WIRO perspektivisch einen moderaten Personalzuwachs für den eigenen Handwerksbereich.					
Die Belange der Mitarbeiterschaft der WIRO werden im Rahmen der Mitbestimmung durch einen Betriebsrat jederzeit gewahrt.					Das »Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst« ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat als Gesellschafterin der WIRO bisher keine Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festgelegt.

3

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

a) Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€		2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis*	40.941	36.221	4.720	Wohnungswirtschaft, inklusive Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	40.959	36.635	4.324
Finanzergebnis	1.999	1.532	467	Grundstückswirtschaft	6.317	5.378	939
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	-1.810	3.548	-5.358	Dienstleistungen	-134	82	-216
Ertragsteuern	-13.904	-12.429	-1.475	Bilanzgewinn	47.142	42.095	5.047
Jahresüberschuss	27.226	28.872	-1.646	Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.519	1.519	0
				Finanzergebnis	-632	-1.256	624
				Sonstige Vorgänge saldiert	-16.803	-9.486	-7.317
					31.226	32.872	-1.646

* In das Betriebsergebnis 2018 wurden 26 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im Betriebsergebnis erkennen. Das Finanzergebnis enthält neben den abgeführten Gewinnen der Tochtergesellschaften (2.142 T€) sonstige Zinserträge (119 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (262 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gesunken. Es enthält im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.518 T€), die periodenfremde Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (1.608 T€), Zuschreibungen im Anlagevermögen sowie den Saldo aus Rückstellungsaufösungen und -zuführungen.

Das Jahresergebnis 2018 entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Das geplante Jahresergebnis (21.096 T€ zuzüglich Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage in Höhe von 4.000 T€) wurde übertroffen. Die Abweichung resultiert aus einer Vielzahl positiver Effekte in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen der WIRO, u. a. durch niedrigere Zinsaufwendungen, höhere Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens und nicht erfolgte außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 4.324 T€ besser ausfiel. Als Gründe für diese positive Entwicklung der Hausbewirtschaftung sind die deutlich reduzierten Fremdkapitalkosten und die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Mieterlöse zu nennen. Das Resultat wird als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Ein effizientes Finanzmanagement, eine konsequente Mietenpolitik und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft ist als positiv zu bewerten, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 939 T€ gestiegen. Im Berichtsjahr wurden nur wenige Verkäufe von Grundstücken des Umlaufvermögens getätigt. Geprägt ist das Ergebnis der Grundstückswirtschaft von den Verkäufen der Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis in Höhe von 134 T€ aus. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen WIROtel und Sportstätten, Technik und Eigentümerverwaltung nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte durch das positive Ergebnis des Bauservices nahezu ausgeglichen werden.

Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind 2018 gegenüber dem Vorjahr angestiegen, führten jedoch zu weiteren kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.	Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.				
Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind gekennzeichnet von periodenfremden Instandhaltungsaufwendungen und Betriebskosten sowie dem Saldo aus Auflösungen und Zuführungen von Rückstellungen. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind hier zugeordnet.	Das Nettoumlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag gesunken. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.				
Der Jahresüberschuss beträgt 27.226 T€ (Vorjahr: 28.872 T€).	Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:				
Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.					
				2018	2017
				T€	T€
	Jahresüberschuss			27.226	28.872
	Abschreibung beim Anlagevermögen			29.915	29.688
	Zuschreibung			-498	-1.615
	Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil			-1.519	-1.519
	Abnahme langfristiger Rückstellungen			-207	-372
b) Finanzlage	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			-645	-882
Das Finanzmanagement ist mit kurz- und langfristigen Liquiditätsplanungen darauf ausgerichtet, die Liquidität der Gesellschaft und die Bedienung der Darlehensverträge sicherzustellen.	Cashflow nach DVFA/SG			54.272	54.172
Die Beurteilung der Liquidität der WIRO ermöglicht die folgende Übersicht, die sich aus der Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergibt:	Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen			-7.171	-6.397
	Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge			26.358	30.966
	Sonstige Beteiligungserträge			-2.142	-2.095
	Zu-/Abnahme anderer Aktiva			-855	-130
	Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva			7.991	5.693
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst			78.453	82.209
		31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	
		T€	T€	T€	
1. Liquidität ersten Grades	Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen			-25.842	-46.114
Liquide Mittel		6.926	6.425		
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen			0	-400
2. Liquidität zweiten Grades	Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens			15.305	15.564
Kurzfristige Forderungen		8.543	11.398	-2.855	
Bankverbindlichkeiten*	Erhaltene Zinsen	187	369	82	120
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	Erhaltene Beteiligungserträge	19.257	19.053	2.095	1.921
Nettogeldvermögen	Cashflow aus Investitionstätigkeit			-8.360	-28.909
	Ausschüttung			-14.000	-14.000
Veränderung des Nettogeldvermögens	Auszahlung aus der Tilgung von Krediten			-30.710	-33.741
	Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen			122.496	70.147
3. Liquidität dritten Grades	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten			-115.549	-39.863
Grundstücke		14.295	14.397	-102	
Unfertige Leistungen, Vorräte	Gezahlte Zinsen	54.163	50.176	-26.622	-30.856
Erhaltene Anzahlungen		59.563	57.188	2.375	
Nettoumlaufvermögen	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			-64.385	-48.314
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes			5.708	4.985
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes			5.708	4.985
	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode			-24.501	-29.486
* Kontokorrentkredite und laufende Tilgungen für das Folgejahr sind in den Bankverbindlichkeiten nicht enthalten.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode			-18.793	-24.501

		2018 T€	2017 T€
Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (78.453 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (64.385 T€) gedeckt. Der verbleibende Mittelzufluss von 14.068 T€ wird für die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Die finanziellen Überschüsse (5.708 T€) wurden zum Aufbau des Finanzmittelfonds eingesetzt.	Anfangsbestand		
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.425	4.552
	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-30.926	-34.038
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-24.501	-29.486
	Endbestand		
In Anlehnung an DRS Nr. 21 stellt sich die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds unter Einbezug der jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der anderen kurzfristigen Kreditaufnahmen am Geschäftsjahresende wie folgt dar:	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.926	6.425
	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-25.719	-30.926
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-18.793	-24.501

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

c) Vermögenslage

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

	31.12.2018 T€	%	31.12.2017 T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.377.325	94,3	1.388.517	94,4
Anlagevermögen	1.371.762	93,9	1.382.825	94,0
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5.563	0,4	5.692	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	83.927	5,7	82.395	5,6
Gesamtvermögen	1.461.252	100,0	1.470.912	100,0
Eigenkapital*	375.974	25,7	363.811	24,7
Fremdkapital	1.085.278	74,3	1.107.101	75,3
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.006.271	68,9	1.030.491	70,1
Kurzfristiges Fremdkapital**	79.007	5,4	76.610	5,2
Gesamtkapital	1.461.252	100,0	1.470.912	100,0

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

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des bedeutenden Jahresergebnisses 2018 um 12.163 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 25,7 % gestiegen (Vorjahr: 24,7 %).

Die Ausschüttung des Bilanzgewinns ist ab dem Berichtsjahr i. H. v. 15 % zu versteuern und der um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag verminderte Betrag an die Gesellschafterin abzuführen.

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 30.710 T€ (Vorjahr: 33.741 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 11.820 T€ (Vorjahr: 20.940 T€ zuzüglich Neuaufnahme Schecksendarlehen i. H. v. 35.000 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2018 beträgt 74,3 % (Vorjahr: 75,3 %).

* Das Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

Die Bilanzsumme ist um 9.660 T€ (0,7 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.461.252 T€.

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2018 zufrieden.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2018, insgesamt um 11.063 T€ verringert.

4

RISIKOBERICHT

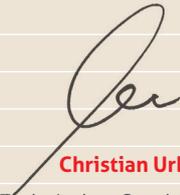
a) Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems	b) Branchen- und unternehmensspezifische Risiken
<p>Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet, das der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus mithilfe der eigens dafür entwickelten Software, zuletzt im November 2018. Der Risikobericht wird einmal jährlich durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2018 gab es keine Anlässe für eine derartige Information. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten.</p>	<p>Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. Aktuelle positive Marktentwicklungen und gut verhandelte Rahmenverträge mit den Energielieferanten sorgen derzeit dafür, dass das Marktrisiko für die WIRO deutlich gesenkt werden konnte. Zudem tragen moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte, umfassende Heizungsanierungsprogramme der Tochtergesellschaft WIR und die fortgesetzte energetische Sanierung der Bestandsobjekte dazu bei, der Steigerung von Energiekosten gegenzusteuern. Neben den Risiken aus dem Energiekostenanstieg stellt auch die marktbedingte Preissteigerung bei Bauleistungen ein zunehmend bedeutsames Risiko für die WIRO dar.</p>
<p>Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente, wie ein internes Kontrollsystem und das Vier-Augen-Prinzip, sind installiert und werden konsequent angewendet.</p>	<p>Die Zunahme altersbedingter baulicher Mängel an den Bestandsobjekten führt zu einem steigenden Instandhaltungs- und folglich Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Mögliche Kosten für einen Rechtsstreit aus einer eventuell strittigen Sanierung des Straßennetzes auf der Holzhalbinsel sind als Risiko inventarisiert.</p>
<p>Für die WIRO ergeben sich verschiedenste Risiken, die maßgeblichen Einfluss auf laufende Geschäftsprozesse nehmen, sobald diese eintreten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe werden durch die Verantwortlichen der einzelnen Risikobereiche bestimmt.</p>	<p>Die Bündelung der Maßnahmen zu verschiedenen Schwerpunktthemen eröffnet die Möglichkeit, den Instandhaltungsbedarf strategisch zu steuern. Mögliche Risiken werden ebenfalls im Risikomanagementsystem überwacht.</p>
	<p>In den kommenden Jahren muss aufgrund der Altersstruktur der Belegschaft im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden, u.a. auch Führungspositionen. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal.</p>
	<p>Zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften und zur Vermeidung steuerlicher Risiken wurden im April 2018 für die WIRO und ihre Tochtergesellschaften ein Tax-Compliance-System errichtet und eine Tax-Compliance-Richtlinie für den steuerlichen Bereich als maßgebliches bereichsbezogenes Instrument des Internen Kontrollsystems (IKS) erarbeitet. Diese Instrumente sind geeignet, Risiken für wesentliche Regelverstöße mit hinreichender Sicherheit rechtzeitig zu erkennen sowie solche Regelverstöße zu verhindern.</p>

Finanzwirtschaftliche Risiken	Die bestehenden Swap-Geschäfte können innerhalb der vereinbarten Laufzeit unterschiedliche Werte annehmen, die sich aus den laufzeitabhängigen Barwerten der prognostizierten Zinszahlungen ermitteln. Diese stehen in direkter Abhängigkeit zur aktuellen Zinsentwicklung und zu 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.
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 Grundschuldeile, Prolongationsglättungen sowie der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften und Forward-Darlehen wirken Kapitalmarktschwankungen stark entgegen und sorgen für gute Finanzierungskonditionen.	Eine Dienstanweisung im Unternehmen reguliert den Umgang mit derivativen Finanzinstrumenten. Die Zinsswap-Geschäfte der WIRO sind im Risikocontrolling erfasst und als nicht bestandsgefährdendes Risiko inventarisiert. Ein erhöhtes Risiko aus den Sicherungsgeschäften wird für das Unternehmen nicht erwartet.
Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2018 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, die freien Grundschuldeile in Höhe von 320 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 93 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) entgegen.	
	IT-Risiken
Das konsequente Forderungsmanagement vermeidet bzw. reduziert wesentliche Adressausfallrisiken bei Mietern.	Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2017 das neue ERP-System »Wodis Sigma« im gesamten Konzern eingeführt. Die Einführung erfolgte fristgerecht und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Arbeitsflusses. Die wohnungswirtschaftliche Software »Wodis Sigma« ist ein gleichwertiger Ersatz für das bisherige ERP-System GES.
Risikomanagementziele und Risikomanagementmethoden hinsichtlich des Abschlusses von Sicherungsgeschäften	
Der Aufsichtsrat der WIRO hat mit Beschluss vom 19. Juni 2008 die Geschäftsführung ermächtigt, im Rahmen von Umschuldungen im Finanzbereich auch Finanzierungsinstrumente wie Derivate (Swap/ Doppelswap) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Finanzierungsinstrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften auszuschließen und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko als bei festverzinslichen Darlehen.	Im Risikobereich der Dienstleistungen ist ein möglicher Ausfall des EDV-Systems inventarisiert. Die WIRO ist auf ein Eintreten des Falls angemessen vorbereitet. Notfallplan, Sicherheitskonzept und -server sind eingerichtet. Alle relevanten Daten werden im EDV-System »Wodis Sigma« gespeichert, sodass ein Totalausfall für das Unternehmen kein Risiko darstellt.
Der Anteil dieser Finanzierungsform am Darlehensportfolio der WIRO beträgt 97,1 Mio. € mit Stand vom 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 140,5 Mio. €).	Risiken durch den vermehrten Einsatz von mobilen Endgeräten bei den Mitarbeitern bestehen nicht, da keine lokale Datenspeicherung auf diesen Geräten erfolgt und diese mit MDM (Mobile-Device-Management) zentralisiert verwaltet werden.
Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt vier Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalbetrag von 76,3 Mio. € per 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 120,6 Mio. €) und Laufzeiten zwischen 6 und 15 Jahren. Die Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.	Im Geschäftsjahr wurde im Rahmen des Cyber-Risk-Managements zur Eindämmung möglicher Cyberrisiken erstmals eine Cyberversicherung zur Deckung von Haftpflichtschäden und Eigenschäden in Höhe von 5 Mio. € abgeschlossen.
Bei den aufgeführten Zinsswap-Geschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft und um sogenanntes Micro-Hedging.	Im Zuge der Anpassung aller Finance-Lines-Verträge im Vorjahr wurde die Deckungssumme der Directors-and-Officers-Versicherung (D&O-Versicherung) von bisher 15 Mio. € auf 25 Mio. € erhöht und dem Geschäftsbetrieb angepasst.

5

CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

<p>Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Durch Planung von Neubauprojekten und Investition in diese trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. Beispiele sind die bereits fertiggestellte Wohnbebauung Dünenquartier in Warnemünde und das InselQuartier auf der Rostocker Holzhalbinsel sowie die noch im Bau befindliche Mehrfamilienhausbebauung eines 1. Bauabschnittes in der Kuphalstraße. In konkreter Vorbereitung befinden sich die Bebauungsplanungen für das Werftdreieck, die Möllner Straße, die Kuphalstraße (2. und 3. Bauabschnitt) und die Thierfelderstraße. Auch Geschossaufstockungen in der Südstadt erweitern das Wohnungsportfolio der WIRO. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mietern ein möglichst langes Wohnen in eigener Häuslichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben werden.</p>	<p>Da die umfassenden Sanierungsmaßnahmen teilweise über 20 Jahre zurückliegen, hat die WIRO in jüngster Zeit verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen begonnen, die mit hohen Kosten einhergehen. 2019 sind Ausgaben von 47 Mio. € für Instandhaltung, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen und Aufzugsanbauten geplant.</p> <p>Für die Neubauvorhaben (u.a. Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße, Werftdreieck) sowie für die Geschossaufstockungen in der Südstadt sind für 2019 insgesamt 30 Mio. € budgetiert.</p> <p>Für Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 8 Mio. €, überwiegend für die Erschließung des Wohngebietes »Kiefernweg« Biestow vorgesehen.</p> <p>Mit der Gründung der WIR im Jahr 2016 hat die WIRO die Wärmeversorgung in ihrem Bestand ab 2017 neu organisiert. Durch die WIR als gewerblicher Wärmelieferant für die WIRO werden die Zentralheizungsanlagen über ein Betriebs- bzw. Anlagencontracting effizient betriebsgeführt und der Bestand an rund 270 zentralen Heizungsanlagen sukzessive modernisiert. Ebenso werden in der neuen Tochtergesellschaft bis zum Jahr 2027 die noch rund 2.900 dezentralen Heizungsanlagen durch neue technische Quartierslösungen ersetzt. Einem möglichen künftigen Instandhaltungstau soll damit rechtzeitig vorgebeugt werden. Die mit Fernwärme versorgten Wohnungen sind von diesem Konzept ausgenommen.</p>
<p>Im Vergleich zu 2018 wird der erwartete Bilanzgewinn für 2019 voraussichtlich auf einem niedrigeren, aber immer noch hohen Niveau von ca. 23.860 T€ liegen. Das ist vornehmlich bedingt durch eine erwartete Reduzierung der Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken und erhöhte Aufwendungen für Instandhaltungen. Im Bilanzgewinn 2019 wird letztmals eine Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage i. H. v. 581 T€ enthalten sein.</p>	
<p>Die mittelfristige Planung geht für 2020 und für die Folgejahre gegenüber 2019 von steigenden Ergebnissen aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2019 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Bilanzgewinn bzw. Jahresergebnis folgen.</p>	<p>Die WIRO plant für das Jahr 2019 die Gründung eines 100-prozentigen Tochterunternehmens, der PIR Pflege in Rostock GmbH. Mit der Gründung eines ambulanten Pflegedienstes stellt sich die WIRO den veränderten Anforderungen der Gesellschaft und unterstützt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Versorgung von pflegebedürftigen Mietern und Einwohnern. Zudem möchte die WIRO ihr soziales Engagement im Zusammenhang mit dem kommunalen Versorgungsauftrag vertiefen und ausweiten. Zum</p>
<p>Die Finanzlage wird auch künftig stabil sein und die Summe des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit mindestens ausgeglichen sein.</p>	<p>Berichtszeitpunkt befand sich das Gründungsvorhaben noch in der kommunalrechtlichen Genehmigungsphase. Die erforderliche Erweiterung des Unternehmensgegenstandes im Gesellschaftsvertrag der Muttergesellschaft WIRO wurde bereits gesellschaftsrechtlich vorbereitet und eingeleitet.</p>
<p>Die Gesellschaft wird die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken, die der Eigentumsbebauung dienen, weiter vorantreiben. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von Eigentumswohnungen entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 30. Januar 2019 und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnobjekten sowie geeigneten Grundstücken, insbesondere in begehrter Wohnlage, fortsetzen. Die städtebaulichen Großprojekte wie das Werftdreieck werden schrittweise entwickelt und mittelfristig bebaut werden.</p>	<p>Insgesamt dient das langfristige Unternehmenskonzept, das die Bedürfnisse der Gesellschaft in Gegenwart und Zukunft einbezieht, als Leitfaden und Steuerungsinstrument für die aktuellen</p>

und künftigen Maßnahmen, Entwicklungen und Handlungsfelder der WIRO. Das Konzept wird jährlich fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zur Bestätigung vorgelegt.	Das Unternehmensleitbild wird stetig weiterentwickelt. Bereits in den letzten Jahren hat die WIRO intensiv an der weiteren Werteentwicklung zur Schärfung der Marke »WIRO« gearbeitet und konkrete Markenwerte für das Unternehmen herausgearbeitet. Die Markenwerte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen« stehen für den Markenkern »Wohnfühlgesellschaft«.
Im Kernbereich der WIRO – der Wohnungswirtschaft – wurden im Berichtsjahr drei wesentliche Projekte fortgeführt, die im Vorjahr begonnen hatten. Ein Online-Kundenportal mit entsprechender Mieter-App vereinfacht bestimmte Prozesse für WIRO-Mieter. Sie erhalten künftig die Möglichkeit, die Pflege ihrer Stammdaten, den Abruf von Dokumenten und auch Schadensmeldungen selbstständig über das Online-Portal vorzunehmen. Die schrittweise Einführung soll 2019 mit der Einrichtung der Nutzerbereiche für die Mieter im Online-Kundenportal erfolgen.	Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2019 und die folgenden Jahre ein sicherer Geschäftsverlauf erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2019 aufgrund der vermehrten Neubautätigkeit.
Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre wird die Digitale Hausakte sein. Auf der Basis des vorhandenen ERP-Systems der WIRO sollen alle objektbezogenen Unterlagen in einer zentralen digitalen Akte erfasst und verwaltet werden, sodass alle relevanten Fachbereiche darauf zugreifen können. Die seit langer Zeit genutzte Vermietungssoftware wird 2019 durch eine neue Lösung ersetzt. Dazu erfolgen im ersten Halbjahr 2019 alle erforderlichen Programmierungsarbeiten, Probeläufe und Mitarbeiterschulungen, sodass die neue Vermietungssoftware planmäßig zum 1. Juli 2019 in Betrieb genommen werden kann. Alle drei genannten Lösungen dienen vor allem der Prozessoptimierung und sollen höhere Kapazitäten für eine noch bessere Kundenpflege schaffen.	Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben. Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Bereitstellung bereits entwickelter bauträgerfreier Grundstücksflächen und die neue energetische Ausrichtung des Unternehmens bieten Gewähr für die 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 dafür notwendige Finanzbedarf frühzeitig erkennen und lenken.	Als Marktführerin in der Immobilienwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sieht die Geschäftsführung erhebliche Chancen in der Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände und in der weiteren Initiierung und Entwicklung von Immobilienprojekten.
Die WIRO zielt beim Betreiben der Nebengeschäftsfelder der WIRO auf eine Ergebnisoptimierung ab.	Rostock, 28. Februar 2019
Ein weiterer Schwerpunkt lag 2018 auf dem umfassenden Projekt »WIRO.digital«. Dabei standen die Optimierung des Intranets und die Weiterentwicklung des elektronischen Archivs im Vordergrund, die 2019 weiter vorangetrieben werden.	 Ralf Zimlich Kaufmännischer Geschäftsführer Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung
Die WIRO hat 2018 das elektronische Inventarerfassungsprogramm »Itexia« eingeführt, mit dessen Hilfe alle beweglichen Güter der WIRO digital erfasst werden. Mit dieser Softwarelösung werden durch die Übersichtlichkeit Anschaffungen besser planbar und können exakter budgetiert werden.	 Christian Urban Technischer Geschäftsführer
Die Digitalisierung von Prozessen innerhalb der WIRO wird im Rahmen eines Projektes untersucht und schrittweise für eine Umsetzung vorbereitet. Dieser Prozess ist umfassend und wird daher mittelfristig von der WIRO durchgeführt.	

JAHRES- ABSCHLUSS

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH		
zum 31.12.2018		
Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	49.813,00	47.291,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.266.742.136,86	1.242.291.983,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.589.821,20	42.144.156,10
3. Grundstücke ohne Bauten	42.636.771,77	43.013.498,35
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	345.764,00	390.476,00
6. Technische Anlagen	6.196.556,00	5.681.432,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.609.760,00	1.705.305,00
8. Anlagen im Bau	3.948.542,40	41.557.241,20
9. Bauvorbereitungskosten	4.437.825,61	3.788.709,59
	1.369.536.923,78	1.380.602.547,93
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.914.679,45	1.914.679,45
2. Beteiligungen	260.001,00	260.001,00
	2.174.680,45	2.174.680,45
Anlagevermögen insgesamt	1.371.761.417,23	1.382.824.519,38
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	7.165.347,95	9.501.381,57
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.129.958,59	4.895.668,53
3. Unfertige Leistungen	53.810.510,49	49.825.655,18
4. Andere Vorräte	352.151,71	349.846,37
	68.457.968,74	64.572.551,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	406.157,10	265.826,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.587,18	10.500,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.966,73	9.528,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.630,91	73.450,44
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.145.534,19	6.392.672,68
6. Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Forderung gegen Gesellschafter: € 12.911,35 (Vorjahr: € 12.911,35)	6.974.209,06	9.886.917,74
	12.816.085,17	16.638.895,50
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.925.970,53	6.424.853,90
Umlaufvermögen insgesamt	88.200.024,44	87.636.301,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.290.242,77	451.468,32
	1.461.251.684,44	1.470.912.288,75
Treuhandbestand		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	1.656.010,74	2.088.867,18
Treuhandkonten Mietkautionen	30.374.776,84	28.945.281,14

Passivseite	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	160.000.000,00	160.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	131.683.082,25	112.810.968,57
	144.270.671,45	125.398.557,77
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage	581.207,83	4.581.207,83
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresergebnis	27.225.673,05	28.872.113,68
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	4.000.000,00	4.000.000,00
	31.225.673,05	32.872.113,68
Eigenkapital einschließlich Sonderrücklagen insgesamt	336.077.552,33	322.851.879,28
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil	56.994.275,05	58.512.712,05
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse	562.955,60	0,00
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.948.766,00	2.821.559,00
2. Steuerrückstellungen	1.043.661,73	1.585.713,67
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	14.199,87	14.199,87
4. Sonstige Rückstellungen	9.166.861,08	7.722.084,74
	13.173.488,68	12.143.557,28
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	861.365.882,17	886.213.175,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.174.474,01	66.232.849,01
3. Erhaltene Anzahlungen	59.562.720,39	57.187.898,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	530.106,10	849.246,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.258.451,84	3.163.466,99
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.628.269,53	3.967.481,27
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 449.462,55 (Vorjahr: € 459.747,17)	1.062.277,56	1.627.744,91
	990.582.181,60	1.019.241.862,93
F. Rechnungsabgrenzungsposten	2.082.905,65	2.095.547,33
G. Passive latente Steuern	61.778.325,53	56.066.729,88
	1.461.251.684,44	1.470.912.288,75
Treuhandbestand		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	1.656.010,74	2.088.867,18
Treuhandkonten Mietkautionen	30.374.776,84	28.945.281,14

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO		
Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH		
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2018		
	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	203.871.477,85	202.610.278,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	15.424.646,63	16.656.714,19
c) aus Betreuungstätigkeit	1.155.364,35	1.036.360,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.126.905,44	1.298.947,20
	221.578.394,27	221.602.300,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.219.145,37	-6.212.267,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	645.749,05	882.041,92
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.040.816,32	12.277.221,53
	234.484.105,01	228.549.296,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.411.357,44 (Vorjahr: € 3.402.360,78)	87.908.962,30	80.175.358,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.251.584,90	9.471.060,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.096,21	29.912,10
	98.194.643,41	89.676.331,18
Rohergebnis	136.289.461,60	138.872.965,27
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	25.130.123,30	23.716.239,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 384.666,29 (Vorjahr: € 396.260,74)	5.266.582,88	4.859.562,72
	30.396.706,18	28.575.802,45
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	29.914.814,46	29.688.298,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.404.802,66	10.483.099,64
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	2.141.515,74	2.094.743,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	164.119,89	210.366,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.731.140,25	31.335.899,99
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.903.806,07	12.429.539,47
13. Ergebnis nach Steuern	27.243.827,61	28.665.435,13
14. Sonstige Steuern	18.154,56	-206.678,55
15. Jahresüberschuss	27.225.673,05	28.872.113,68
16. Entnahme aus der Sonderrücklage Investitionszulage	4.000.000,00	4.000.000,00
17. Bilanzgewinn	31.225.673,05	32.872.113,68

ANHANG

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) hat ihren Sitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer HRB 1229 eingetragen.	Zum 1. Januar 2018 wurden erstmals öffentliche Zuschüsse, welche die WIRO u. a. für die Errichtung von Aufzügen und Solarthermieanlagen erhält, zum Zeitpunkt der Bewilligung in einem eigenen Sonderposten (»Sonderposten für Investitionszuschüsse«) auf der Passivseite und als Forderung auf der Aktivseite eingestellt. Ab dem Nutzungsbeginn wird der Sonderposten über die Laufzeit bzw. Nutzungsdauer des dazugehörigen Anlagegutes rätierlich aufgelöst.
Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur besseren Einsicht in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurden zusätzlich die Posten »Sonderrücklage aus Investitionszulage«, »Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen« und »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.	Der Ausweis der Anschaffungskosten erfolgt nach der Bruttomethode. Die dem Sonderposten gegenüberstehende Forderung wird mit der Zahlung des Zuschusses ausgeglichen. Erhaltene öffentliche Zuschüsse wurden von der Gesellschaft in den Vorjahren von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des jeweiligen Anlagegutes in entsprechender Höhe abgesetzt.

B

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um planmäßige Abschreibungen.	Die aktivierten Eigenleistungen sind zu Herstellungskosten angesetzt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen die direkt zurechenbaren Personalkosten zuzüglich anteiliger Gemeinkosten. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 646 T€ (Vorjahr: 882 T€) aktiviert.
Die Abschreibungen erfolgen linear auf der Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern.	In die Herstellungskosten werden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.
Die Abschreibungen auf die Gebäudekosten werden auf der Basis einer unterstellten Nutzungsdauer von maximal 80 Jahren für Wohnbauten sowie von 50 Jahren für Geschäftsbauten vorgenommen. Seit dem 1. Januar 2017 werden Neubauten von Wohngebäuden handelsrechtlich sowie steuerrechtlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren statt wie bisher über 80 Jahre abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren entspricht eher dem tatsächlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsquote wird von bisher 1,25 % auf 2,00 % erhöht. Es kommt zu unterschiedlichen Folgebewertungen. Die Abschreibungsquoten für Bestandsbauten der WIRO bleiben unverändert.	Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten in Anlehnung an die Vorschriften von § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.
Für abgeschlossene umfassende Modernisierungsmaßnahmen wird bei Wohnbauten die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht.	Die Immobilien wurden auf niedrigere beizulegende Werte unter Berücksichtigung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung »Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz« (IDW RS IFA 2) geprüft.
	Die Entwicklung der Ertragswerte von in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Objekten wurde auf einen möglichen Wertaufholungsbedarf überprüft. Dies führte zu Zuschreibungen bei den Gebäudewerten in Höhe von 498 T€ (Vorjahr: 243 T€). Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen

und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit keine konkreten Daten vorlagen, sachgerecht geschätzt. Die Verwaltungskosten wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt.

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital	Eigenkapital 31.12.2018	Jahresergebnis 2018
		%	T€	T€	T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	951 ^a
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.190 ^a
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	464	-162

* Jeweils vor Ergebnisabführung

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

	Beteiligungsquote 31.12.2018 (31.12.2017)	Eigenkapital 31.12.2018 (31.12.2017)	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital 31.12.2018 (31.12.2017)	Jahresergebnis 2018 (2017)
	%	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	100 (100)	k. A. (10)	10 (10)	k. A. (128)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A. (1.412)	1.000 (1.000)	k. A. (27)

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

Die Bilanzierung der **anderen Vorräte**, die vor allem Reparaturmaterialien für den Bauservice umfassen, erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Verwaltung der Bestände erfolgt mit der Lagersoftware Taifun. Die Vorräte wurden zum Bilanzstichtag aufgenommen und mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten aktiviert.

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

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

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2018 und auch im Vorjahr waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 4 HGB vorzunehmen. Bei der Ermittlung von Herstellungskosten werden Fremdkapitalkosten nicht einbezogen.

Die **liquiden Mittel** werden zum Nennwert aktiviert.

Der Posten **unfertige Leistungen** enthält die mit den Mietern am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2018, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

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

<p>Die WIRO weist die Investitionszulagen, die sie in Vorjahren erhalten hat, als Sonderrücklage aus Investitionszulage im Eigenkapital aus, die jährlich pauschal mit 4.000 T€ aufgelöst wird. Die von der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 abweichende Behandlung der Investitionszulagen in Bezug auf Ausweis und Auflösung erfolgt auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 18. Mai 2001.</p>	<p>Die Steuerrückstellungen, Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen sowie die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.</p>
<p>Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Aufgrund der Umstellung der Richttafeln von 2005 G auf 2018 G von Dr. Klaus Heubeck entsteht ein einmaliger Differenzbetrag aus dem Übergang in Höhe von 25 T€. Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von -43 T€ enthalten, welcher aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert.</p>	<p>Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Deutschen Bundesbank abgezinst.</p> <p>Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 253 Abs. 1 HGB zu Erfüllungsbeträgen passiviert.</p> <p>Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand im Folgejahr werden.</p>
<p>Zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00% p.a. und eine Rentenanpassung von 1,80% p.a. angesetzt. Es wird keine Fluktuation unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für eine pauschal angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21% (Stichtag: Dezember 2018, 10-Jahres-Zinssatz) wurde zum 31. Dezember 2018 zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde insoweit Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr wurde zulässigerweise aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Abzinsungssatz über einen durchschnittlichen Zeitraum von 10 Jahren (bis 31. Dezember 2015 noch 7 Jahre) ermittelt.</p>	<p>Latente Steuern werden nach den Grundsätzen des § 274 HGB bilanziert. Vom Saldierungswahlrecht wird Gebrauch gemacht. Es besteht ein Passivierungsüberhang aus latenten Steuern.</p>
<p>Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21% im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 2,32% ergibt, beträgt 364 T€ per 31. Dezember 2018. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern sieben leitende Angestellte (davon zwei ehemalige).</p>	

C

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Erläuterungen zur Bilanz		Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere:
Die Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO ist aus der Anlage 1 zu ersehen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen der WIRO betragen im Geschäftsjahr 26.437 T€ (Vorjahr: 46.996 T€).	Sonstige Rückstellungen	T€
	Altersteilzeit	630
	Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	3.003
	Strittige Bauvorhaben	2.005
Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Wohnungsneubau und Maßnahmen zur Entwicklung von Grundstücken für zukünftigen Wohnungsbau.	Instandhaltungsmaßnahmen	1.531
	Nachzahlungen aus Sale-and-lease-back-Geschäft	119
	Personalaufwendungen	925
	Übrige	955
Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anlagenspiegel dargestellt.	Die Fristen und Besicherungen der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Anlage 4.	
Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.	In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist bei der WIRO per 31. Dezember 2018 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 5,5 Mio. € enthalten.	
Die Fälligkeiten der Forderungen der WIRO sind in der Anlage 2 ausgewiesen.	Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der zuvor bestehenden Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.	
Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen insbesondere sonstige Forderungen aus Gewinnabführung in Höhe von 2.141 T€ (Vorjahr: 2.095 T€) und das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 3.000 T€.	Die in den Vorjahren zur Sicherung des günstigen Zinsniveaus abgeschlossenen Forward-Darlehen in Höhe von 46,4 Mio. € haben zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zinsbindung. Zum Bilanzstichtag lag keine Inanspruchnahme vor.	
In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.	In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.	
Der nach § 6b EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil im Jahresabschluss der WIRO, der nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde, hat sich in Höhe der planmäßigen Auflösungen ertragswirksam auf 1.518 T€ (Vorjahr: 1.519 T€) verringert.	Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt 4.628 T€ (Vorjahr: 3.968 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (2.797 T€) und die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (1.831 T€).	
Erhaltene öffentliche Zuschüsse wurden im Berichtsjahr erstmals in einem eigenen Sonderposten, dem Sonderposten für Investitionszuschüsse , jeweils zum Zeitpunkt der Bewilligung passiviert.	Für die bereits 2018 erhaltenen Mietvorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2018 ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten i. H. v. 2.083 T€ gebildet.	

<p>Passive latente Steuern ergeben sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen Handels- und Steuerbilanz im Anlagevermögen, im Umlaufvermögen und in den Rückstellungen. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825 %) und Gewerbesteuer (16,275 %). Aktive latente Steuern wurden von den passiven latenten Steuern abgesetzt (im Einzelnen siehe Anlage 6).</p> <p>Die Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten ausgewiesen.</p>	<p>Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u. a. Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 69 T€ (Vorjahr: 41 T€), Zinsen aus Vorjahren 36 T€ (Vorjahr: 5 T€), Zinsen für andere Forderungen 44 T€ (Vorjahr: 2 T€) sowie den Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 9 T€ (Vorjahr: 27 T€).</p> <p>Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 291 T€ (Vorjahr: 243 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 271 T€ (Vorjahr: 220 T€).</p> <p>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 13.904 T€ (Vorjahr: 12.430 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 5.712 T€ (Vorjahr: 5.095 T€).</p>																		
<p>II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</p>																			
<p>Die Umsatzerlöse wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2018 T€</th> <th style="text-align: center;">2017 T€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hausbewirtschaftung</td> <td style="text-align: right;">203.871</td> <td style="text-align: right;">202.610</td> </tr> <tr> <td>Verkauf von Grundstücken</td> <td style="text-align: right;">15.425</td> <td style="text-align: right;">16.657</td> </tr> <tr> <td>Betreuungstätigkeit</td> <td style="text-align: right;">1.155</td> <td style="text-align: right;">1.036</td> </tr> <tr> <td>Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung</td> <td style="text-align: right;">1.127</td> <td style="text-align: right;">1.299</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">221.578</td> <td style="text-align: right;">221.602</td> </tr> </tbody> </table>		2018 T€	2017 T€	Hausbewirtschaftung	203.871	202.610	Verkauf von Grundstücken	15.425	16.657	Betreuungstätigkeit	1.155	1.036	Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.127	1.299		221.578	221.602	
	2018 T€	2017 T€																	
Hausbewirtschaftung	203.871	202.610																	
Verkauf von Grundstücken	15.425	16.657																	
Betreuungstätigkeit	1.155	1.036																	
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.127	1.299																	
	221.578	221.602																	
<p>In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 2.791 T€ (Vorjahr: 4.761 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.518 T€ (Vorjahr: 1.519 T€) und aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 498 T€ (Vorjahr: 1.615 T€) enthalten.</p>																			
<p>Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (4.487 T€), EDV-Kosten (2.363 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (1.055 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (170 T€).</p>																			
Empty rows to match the image structure																			

D

SONSTIGE ANGABEN

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2018	2017
Kaufmännische Mitarbeiter	322,0	309,8
Technische Mitarbeiter	30,8	30,8
Gewerbliche Mitarbeiter	221,5	218,2
Mitarbeiter gesamt	574,3	558,8

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 25,8 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2018 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2018 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag T€	Nominalbetrag per	Marktwert per
					31.12.2018 T€	31.12.2018 T€
HSH Nordbank AG*	30.11.2008	10	5,29	5.557	0	-52
Nord LB	31.01.2011	10	5,33	51.832	43.172	-3.309
Nord LB	31.05.2013	15	4,97	32.143	32.143	-6.470
Nord LB	31.05.2013	6	5,88	7.540	1.016	-12
				97.072	76.331	-9.843

* Vertrag vom 28.09.2018 zur Zusammenfassung/Umfinanzierung diverser Darlehen in ein langfristig gebundenes Kapitalmarktdarlehen (das Fixing endete per 31.12.2018).

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

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 7,9 Mio. €.

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

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2018 in Höhe von 103 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB i. H. v. 99 T€ und sonstige Leistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17d HGB in Höhe von 4 T€.

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

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 25.447 T€ (Vorjahr: 24.716 T€).

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

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2018 stellt sich wie folgt dar:			Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2018 ab Mai 2019 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2018 eine Rückstellung gebildet.
	Ralf Zimlich kaufmännischer Geschäftsführer	Christian Urban technischer Geschäftsführer	
Feste Vergütung	178 T€	140 T€	Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2018 sowohl für Herrn Ralf Zimlich als auch für Herrn Christian Urban auf 12 T€.
Variable/vereinbarte Vergütung	35 T€	20 T€	
Sachbezüge und sonstige Bezüge	11 T€	12 T€	
Gesamt	224 T€	172 T€	
Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2018 für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 48 T€, in eine Unterstützungskasse in Höhe von 4 T€ sowie Beiträgen für eine Direktversicherung in Höhe von 1 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2018 auf 31 T€ sowie die Beiträge für eine Direktversicherung auf 2 T€.			Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 969 T€ (Vorjahr: 940 T€). Die Pensionen im Jahr 2018 beliefen sich auf 80 T€ (Vorjahr: 78 T€). Bei der WIRO wurde eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) vorgenommen. Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock für 2018 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.
Mitglieder des Aufsichtsrates			
Dr. Steffen Wandschneider-Kastell	Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2018: 2,7 T€	Bürgerschaftsvertreter; Jurist, Leiter kaufmännisches und infrastrukturelles Facilitymanagement, BBL MV (Rostock)	
Matthias Ehlers	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2018: 1,3 T€	Arbeitnehmersvertreter; freigestellter Betriebsratsvorsitzender (bis 01.05.2018), Wohnungsverwalter Bereich Wohnungswirtschaft (ab 02.05.2018)	
Dr. Sybille Bachmann	Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses, Entgelt 2018: 1,5 T€	Bürgerschaftsvertreterin; wissenschaftliche Mitarbeiterin, Institut für Allgemeine Sozialpädagogik und Pädagogik Universität Rostock	
Steffen Bockhahn	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2018: 1,1 T€	Bürgerschaftsvertreter; Senator für Jugend und Soziales, Gesundheit, Schule und Sport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	
Thomas Böttcher	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2018: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreter; Teamleiter Bereich WIROtel und Sportstätten	
Jan-Hendrik Brincker	(bis 10.01.2019) Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2018: 1,3 T€	Bürgerschaftsvertreter; Kaufmann, Harms & Steder Gruppe	
Ellen Fiedelmeier	Vorsitzende des Bauausschusses, Entgelt 2018: 1,2 T€	Bürgerschaftsvertreterin; Projektmitarbeiterin BIWAQ Unternehmerverband Rostock-Mittleres Mecklenburg e. V.	
Nicole Horn	Mitglied im Bauausschuss (Stellvertretende Vorsitzende), Entgelt 2018: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreterin; Mitarbeiterin Bereich Investitionen, Finanzen und Grundstückswesen	

Karsten Kolbe	Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2018: 0,6 T€	Bürgerschaftsvertreter; Mitglied des Landtages Mecklenburg-Vorpommern
Mathias Krack	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2018: 1,3 T€	Bürgerschaftsvertreter; Geschäftsführer gwo GmbH
Daniel Peters	(ab 30.01.2019) Entgelt 2018: 0,0 T€	Bürgerschaftsvertreter; wissenschaftlicher Mitarbeiter Deutscher Bundestag für MdB Eckhardt Rehberg
Christian Reinke	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2018: 1,4 T€	Bürgerschaftsvertreter; freiberuflicher Dozent Hochschule der Bundesagentur für Arbeit Schwerin (bis 23.09.2018), Angestellter Landesamt für Innere Verwaltung Schwerin (ab 24.09.2018)
Jens Rosentreter	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss (Stellvertretender Vorsitzender), Entgelt 2018: 1,4 T€	Arbeitnehmervertreter; Sozialberater in der Wohnungswirtschaft (bis 23.05.2018), freigestellter stellvertretender Betriebsratsvorsitzender (ab 24.05.2018)
Dr. Helmut Schmidt	Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2018: 1,4 T€	Bürgerschaftsvertreter; Arzt und Verleger, Diplomat Media Berlin
Frank Wilke	Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2018: 1,3 T€	Arbeitnehmervertreter; freigestelltes Betriebsratsmitglied (bis 30.04.2018), von der WIRO freigestellt (ab 01.05.2018)
Henning Wüstemann	Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2018: 0,8 T€	Bürgerschaftsvertreter; freiberuflicher Unternehmensberater

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

Rostock, 28. Februar 2019

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und Geschäftsführer bestehen keine Forderungen.

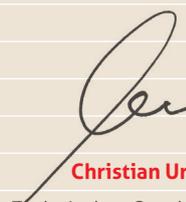
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.



Ralf Zimlich

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 31.226 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 14.000 T€ des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 17.226 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.



Christian Urban

Technischer Geschäftsführer

ANLAGEN ZUM ANHANG

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Anlage 1 zum Anhang					
Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand per 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.133.902,51	50.990,46	201.769,33	0,00	983.123,64
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.842.577.062,53	8.529.029,30	8.762.919,01	49.554.743,77	1.891.897.916,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.794.082,15	2.639.138,66	6.288,47	0,00	69.426.932,34
Grundstücke ohne Bauten	43.973.202,20	377.565,17	754.291,75	0,00	43.596.475,62
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.590.246,47	0,00	0,00	0,00	1.590.246,47
Technische Anlagen	13.449.237,44	462.892,11	974,49	593.350,51	14.504.505,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.067.622,13	611.658,08	1.231.339,32	0,00	4.447.940,89
Anlagen im Bau	41.557.241,20	12.569.261,70	0,00	-49.554.743,77	4.571.759,13
Bauvorbereitungskosten	3.791.306,73	1.247.348,57	4.882,04	-593.350,51	4.440.422,75
	2.018.829.746,79	26.436.893,59	10.760.695,08	0,00	2.034.505.945,30
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.923.550,26	0,00	0,00	0,00	1.923.550,26
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00
	2.183.551,26	0,00	0,00	0,00	2.183.551,26
	2.022.147.200,56	26.487.884,05	10.962.464,41	0,00	2.037.672.620,20

Kumulierte Abschreibung 01.01.2018 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	Auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen €	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
1.086.611,51	48.123,46	201.424,33	0,00	0,00	933.310,64	49.813,00	47.291,00
600.285.078,78	27.390.831,21	1.398.890,53	-623.216,73	498.023,00	625.155.779,73	1.266.742.136,86	1.242.291.983,75
24.649.926,05	1.187.185,09	0,00	0,00	0,00	25.837.111,14	43.589.821,20	42.144.156,10
959.703,85	0,00	0,00	0,00	0,00	959.703,85	42.636.771,77	43.013.498,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.199.770,47	44.712,00	0,00	0,00	0,00	1.244.482,47	345.764,00	390.476,00
7.767.805,44	541.118,62	974,49	0,00	0,00	8.307.949,57	6.196.556,00	5.681.432,00
3.362.317,13	702.844,08	1.226.980,32	0,00	0,00	2.838.180,89	1.609.760,00	1.705.305,00
0,00	0,00	0,00	623.216,73	0,00	623.216,73	3.948.542,40	41.557.241,20
2.597,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2.597,14	4.437.825,61	3.788.709,59
638.227.198,86	29.866.691,00	2.626.845,34	0,00	498.023,00	664.969.021,52	1.369.536.923,78	1.380.602.547,93
8.870,81	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870,81	1.914.679,45	1.914.679,45
0,00	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	0,00	8.870,81	2.174.680,45	2.174.680,45
639.322.681,18	29.914.814,46	2.828.269,67	0,00	498.023,00	665.911.202,97	1.371.761.417,23	1.382.824.519,38

Anlage 2 zum Anhang				
Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2018	davon Restlaufzeit von	31.12.2017	davon Restlaufzeit von
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	€	mehr als 1 Jahr	€	mehr als 1 Jahr
		€		€
Forderungen aus Vermietung	406.157,10	0,00	265.826,18	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.587,18	0,00	10.500,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.966,73	0,00	9.528,46	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.630,91	0,00	73.450,44	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.145.534,19	0,00	6.392.672,68	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.974.209,06	4.272.980,78	9.886.917,74	5.240.808,62
Gesamtbetrag	12.816.085,17	4.272.980,78	16.638.895,50	5.240.808,62

Anlage 3 zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2018

	Gezeichnetes Kapital	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Bilanzgewinn	Sonderrücklage aus Investitionszulage	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2018	160.000.000,00	12.587.589,20	112.810.968,57	32.872.113,68	4.581.207,83	322.851.879,28
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	18.872.113,68	-18.872.113,68	0,00	0,00
Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.000.000,00	-4.000.000,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-14.000.000,00	0,00	-14.000.000,00
Bilanzgewinn 2018*	0,00	0,00	0,00	31.225.673,05	0,00	31.225.673,05
Stand 31.12.2018	160.000.000,00	12.587.589,20	131.683.082,25	31.225.673,05	581.207,83	336.077.552,33

* Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrten Betrages (364.224 €) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

Anlage 4 zum Anhang				
Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten (Vorjahr in Klammern)	insgesamt	davon Restlaufzeiten		
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	861.365.882,17 (886.213.175,99)	45.016.454,81 (42.223.615,95)	93.062.857,74 (122.936.890,83)	723.286.569,62 (721.052.669,21)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**	61.174.474,01 (66.232.849,01)	5.320.287,75 (5.058.375,00)	9.570.165,98 (12.902.269,76)	46.284.020,28 (48.272.204,25)
Erhaltene Anzahlungen	59.562.720,39 (57.187.898,18)	59.562.720,39 (57.187.898,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	530.106,10 (849.246,58)	530.106,10 (849.246,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.258.451,84 (3.163.466,99)	1.985.352,38 (2.809.661,63)	273.099,46 (353.805,36)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.628.269,53 (3.967.481,27)	4.628.269,53 (3.967.481,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.062.277,56 (1.627.744,91)	1.062.209,61 (1.627.744,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	990.582.181,60 (1.019.241.862,93)	118.105.400,57 (113.724.023,52)	102.906.123,18 (136.192.965,95)	769.570.589,90 (769.324.873,46)

* Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 861.365.882,17 € waren 826.365.882,17 € zum 31.12.2018 dinglich besichert.
 ** Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 61.174.474,01 € sind 55.611.980,85 € dinglich besichert und 5.562.493,16 € grundbuchlich geregelt.

Anlage 6 zum Anhang (Seite 1)						
Entwicklung Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2018						
Nur Positionen mit Überleitungswerten						
	Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2018					
	HB 31.12.2018 €	Überleitungswert €	StB 31.12.2018 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	€
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.813,00	-18,00	49.795,00	0,00	18,00	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.266.742.136,86	-259.512.836,86	1.007.229.300,00	0,00	259.512.836,86	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.589.821,20	3.228.686,57	46.818.507,77	3.228.686,57	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	345.764,00	248.473,00	594.237,00	248.473,00	0,00	
Technische Anlagen	6.196.556,00	-492.852,00	5.703.704,00	0,00	492.852,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.609.760,00	-29.138,00	1.580.622,00	0,00	29.138,00	
Anlagen im Bau	3.948.542,40	-84.927,00	3.863.615,40	0,00	84.927,00	
				3.477.159,57	260.119.771,86	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.914.679,45	2.910.012,45	4.824.691,90	0,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	1.107.519,00	1.107.519,00	1.107.519,00	0,00	
Beteiligungen	260.001,00	6.820,18	266.821,18	6.820,18	0,00	
				1.114.339,18	0,00	
						255.528.273,11
Umlaufvermögen						
Grundstücke ohne Bauten	7.165.347,95	2.677,81	7.168.025,76	2.677,81	0,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.129.958,59	884.912,32	8.014.870,91	884.912,32	0,00	
				887.590,13	0,00	
						-887.590,13
Summe Überleitungswerte Aktiva		-251.730.670,53		5.479.088,88	260.119.771,86	254.640.682,98
Passiva						
Rückstellungen						
Pensionen	2.948.766,00	-1.220.797,00	1.727.969,00	-1.220.797,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Rückstellungen	9.166.861,08	-605.560,47	8.561.300,61	-605.560,47	0,00	
Summe Überleitungswerte Passiva		-1.826.357,47		-1.826.357,47	0,00	-1.826.357,47

Anlage 6 zum Anhang (Seite 2)				
	Latenzen €	KSt 15,825 % €	GewSt 16,275 % €	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen				
aus Aktiva	260.119.771,86	41.163.953,90	42.334.492,87	
aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
	260.119.771,86	41.163.953,90	42.334.492,87	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen				
aus Aktiva	5.479.088,88	867.065,82	710.363,01	
aus Passiva	1.826.357,47	289.021,07	297.239,68	
	7.305.446,35	1.156.086,88	1.007.602,69	
	252.814.325,51	40.007.867,01	41.326.890,18	
Passivüberhang				
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen		-19.556.431,66	0,00	
		20.451.435,35	41.326.890,18	
		KSt €	GewSt €	Summe €
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2018)		20.451.435,35	41.326.890,18	61.778.325,53
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2017)		15.971.189,23	40.095.540,65	56.066.729,88
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)		4.480.246,12	1.231.349,53	5.711.595,65

BERICHT DES AUF SICHTS- RATES

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den Aufgaben, die ihm per Gesellschaftsvertrag übertragen worden sind, die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.
Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2018 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratssitzungen, zwei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, drei Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form.	Neben den Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorhaben wurden vor allem der Verkauf der Eigentumswohnungen, die Gründung der PIR Pflege in Rostock GmbH, der Abschluss einer neuen Nutzungsbindungsvereinbarung für das Jugendwohnheim Nord, die Entwicklung der Sportobjekte und der Neubau des Parkhauses Altstadt in den Sitzungen des Aufsichtsrates thematisiert.
Die Ausschüsse des Aufsichtsrates übernehmen lediglich eine beratende und unterstützende Funktion.	
Im Rahmen der zwei Sitzungen des Bauausschusses standen folgende Themen im Mittelpunkt der Erörterungen:	An den Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig teilgenommen. Über alle Aufsichtsratssitzungen und Ausschusssitzungen wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweils gefassten Beschlüsse zu entnehmen.
✓ Informationen zu Bauvorhaben InselQuartier, Werftdreieck, Möllner Straße, Aufstockungen Südstadt, Rostocker Straße, Albin-Köbis-Straße, Haus des Sports, WIROtel, Bebauung Mittelmole, Kuphalstraße und zur Sanierung der Kunstrasenplätze Damerower Weg	Im Jahr 2018 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.
✓ Informationen zur Projektentwicklung Thierfelderstraße und Neuer Markt	
✓ Informationen zu Wirtschaftlichkeitsberechnungen abgeschlossener Bauvorhaben	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.
✓ Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter weiterer Projekte sowie Vorstellung der Projekte 2018 der WIR	
Wesentliche Themen der zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses waren:	Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2018 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 01.03.2019 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.
✓ Jahresabschluss 2017	
✓ variable Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2017 und 2019	Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2018 zudem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:
✓ Finanzreport der Geschäftsführung	
✓ Erteilung von Prokuren für die WIRO und die WIR	
✓ Informationen zur Abgabe der Entsprechungserklärung zum Public Corporate Governance Kodex, zum Engagement der WIRO 2018 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, zur Berufsausbildung bei der WIRO, zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, zum Nichtraucherschutz sowie zum betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf	✓ Baukostenkontrolle
	Die Prüfung der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ergab keinen Anlass zu Beanstandungen. Aufgrund seiner vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben

**BESTÄTIGUNGS-
VERMERK
DES
ABSCHLUSS-
PRÜFERS**

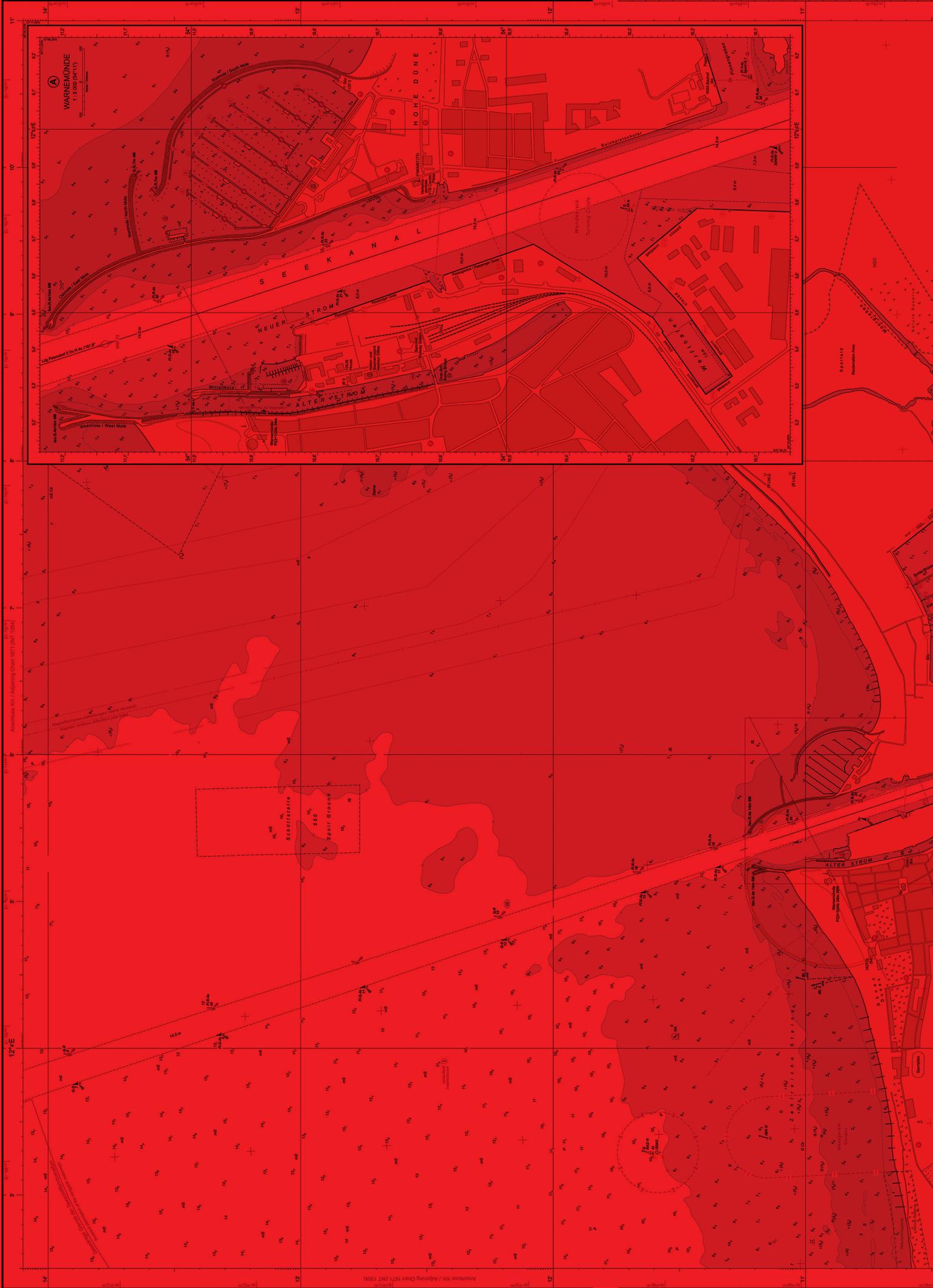
DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

An die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und
Prüfungsurteile	haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend
Wir haben den Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.	und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.
	Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse	Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss
✓ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und	unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.
✓ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.	
Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.	Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.
	Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.
Grundlage für die Prüfungsurteile	
Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von	

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.	✓ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts	
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.	✓ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.	✓ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls die Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus	✓ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
✓ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.	✓ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

<p>✓ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.</p> <p>Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.</p> <p>Rostock, 1. März 2019</p> <p>DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft Zweigniederlassung Rostock</p> <p>Feld Wirtschaftsprüfer</p> <p>Christmann Wirtschaftsprüfer</p>	
--	--





WARMEÖNDE
1:5000 (54-11)

HOHE DÜNE

NEUER STROM

SEMKANAL

ALTER STROM

INT 1355 1672

Amsterdam, Oct. / Adjoining Chart 1671 (INT 1354)

Amsterdam, Oct. / Adjoining Chart 1371 (INT 1353)



GRUNDLAGEN / SOURCES

Deutscher Vektor	1: 500
5 1000	1: 1 000
10 2000	1: 2 000
20 4000	1: 4 000
40 8000	1: 8 000
80 16000	1: 16 000
160 32000	1: 32 000
320 64000	1: 64 000



HAFEN VON ROSTOCK
 MASSSTAB 1:12 500 (54°10')



BEMERKUNGEN
 HOHEN UND TIEFEN IN METERN
 POSITIONEN, WIND GEOD. SYSTEM 1984 (WGS 84)
 HOCH- UND TIEFMANNHEIHNEN basieren sich auf
 GRUNDLAGEN siehe Grunddatenblatt
 ZIELE UND ANZEIGENSCHWELLEN siehe Karte 1 (INT 1)

EXPLANATORY NOTES
 HEIGHTS AND DEPTHS IN METRES
 POSITIONS, WIND GEOD. SYSTEM 1984 (WGS 84)
 HIGH AND LOW WATER SOUNDINGS are referred to Mean Sea Level
 SYMBOLS AND OBSERVATIONS see Karte 1 (INT 1)

88
88

HERAUSGEBER

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

DIGITALE VERSION

www.WIRO.de/Bericht

KONZEPT, GESTALTUNG, ILLUSTRATIONEN, PRODUKTIONSPLANUNG

POLARWERK GmbH, Bremen

BILDVORLAGEN, FOTOS

Andreas Duerst, BSH-Kartendienst

REDAKTION

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

DRUCK

HAHN Media + Druck GmbH, Rostock

ZUM INHALT

Bei Personenbezeichnungen ist die weibliche Form stets mitgemeint,
auch wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Vereinfachung
im Text die männliche Form gewählt wurde.

The image features a large, stylized logo consisting of the letters 'B' and 'R'. The 'B' is on the left and the 'R' is on the right. Both letters are filled with a dark blue color and have a lighter blue, wavy pattern overlaid on them. The background is a light cream color with a subtle, repeating wavy pattern. The logo is positioned in the upper right quadrant of the page.

BR