

Geschäftsbericht 2014



Ergebnisse, Zahlen, Fakten



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

Sehr geehrte Geschäftspartner, Kunden und Freunde,

vor 25 Jahren gegründet, steht die WIRO heute für Wohnfühlen in Rostock. Auf dem lokalen Wohnungsmarkt positionieren wir uns erfolgreich über unsere Stärken: eine nachhaltige Bestandsentwicklung, moderne und vielfältige Angebote, ökonomische Stabilität, Nähe zu unseren Kunden, ausgezeichneten Service, soziale Verantwortung und Engagement für die Umwelt.

Wir bewirtschaften rund 36.000 Wohnungen – vom grünen Stadtrand bis zur Innenstadt, von Siedlungsbauten der 1930er-Jahre bis zum Plattenbau inmitten attraktiver Höfe, Spielplätze und Grünanlagen. Familien mit Kindern fühlen sich bei der WIRO genauso wohl wie ältere Menschen oder Studierende – das bestätigt die Mieterumfrage der TTR-Group unter den 25 größten Wohnungsunternehmen Deutschlands, in der wir zum ersten Mal den zweiten Platz errangen. Dieses Ergebnis spornt uns weiter an, unseren Mietern viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten. Darum unterstützen wir Projekte, Initiativen und Vereine, die sich aktiv für Bildung, Sport, Kunst und Kultur stark machen und ein gutes, nachbarschaftliches Miteinander fördern.

Der WIRO-Bestand wurde seit der Unternehmensgründung vollständig saniert und energieeffizient modernisiert. Lediglich 1,42 % unserer Wohnungen standen im Jahresdurchschnitt leer. Das zeigt auch: Unsere Wohnanlagen samt Umfeld sind bestens in Schuss und ihre Miete wert. Dieser Strategie werden wir auch in Zukunft treu bleiben. Um

unsere Wohnanlagen auf einem zeitgemäßen Stand zu halten, investieren wir regelmäßig in Instandsetzungsmaßnahmen. Davon profitieren besonders unsere Mieter: Eine gut gedämmte Wohnung sorgt für niedrigen Energieverbrauch und geringere Betriebskosten.

Rostock wächst – wir schaffen stark nachgefragten Wohnraum. Als städtisches Wohnungsunternehmen setzen wir in den kommenden Jahren verstärkt auf den Neubau von Mietwohnungen. Dabei wird die Bürgerbeteiligung in allen Phasen der Projektentwicklung künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Dieser Aufgabe wollen wir uns stellen: systematisch und professionell. Dabei ist es unser Ziel, attraktiven Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsschichten zu schaffen und so unsere Quartiere noch lebenswerter zu gestalten.

Mit der Marke »Wohnfühlgesellschaft« stehen wir in vielfacher Hinsicht in der Verantwortung – wie dieser Geschäftsbericht zeigt: als größter Vermieter der Hansestadt, attraktiver Arbeitgeber für rund 600 Mitarbeiter und verlässlich für unseren Gesellschafter und unsere Partner. Wirtschaftlicher Erfolg ist uns dabei ebenso wichtig wie die zukunftsorientierte Ausrichtung und ein waches Interesse an Veränderungen, die uns voranbringen.

Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung

Christian Urban
Technischer
Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock für das Geschäftsjahr 2014

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

Jahresabschluss 2014

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock für das Geschäftsjahr 2014

Bilanz der WIRO zum 31. Dezember 2014	30
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014	32

Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungs-
gesellschaft mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2014

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

Anlagen zum Anhang

1a) Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	48
1b) Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	50
1c) WIRO-Eigenkapitalspiegel 2014	50
1d) Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	51
1e) Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB	52
1f) Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2014	54

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	60
--	----

Bericht

des Aufsichtsrates

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

Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden die »Gesellschaft« oder »WIRO« genannt) ist die Muttergesellschaft des WIRO-Konzerns und als öffentliches Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hansestadt Rostock zuständig. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Gesellschaft alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus sowie der damit im Zusammenhang

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

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

Die Geschäfte der WIRO werden sowohl durch die Unternehmenssatzung vom

19.12.1990 (letzte Satzungsänderung mit Beschluss vom 22.11.2010) als auch durch eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung der Ausschüsse vom 27. November 2008 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2014 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

Beteiligungen

Die WIRO hält an den nachfolgenden Gesellschaften ihre Beteiligungen:

Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)

SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)

WTF Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock

ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Rostock

Tiefgarage Kuhstraße GbR, Rostock

Die Beteiligungen an den Gesellschaften PGR und SIR werden aufgrund ihres Mutter-Tochter-Verhältnisses nach § 271 HGB im Konzernabschluss der WIRO konsolidiert. Die PGR bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen vier Parkhäu-

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

Die SIR erbringt Serviceleistungen wohnungsorientierter Art mit Ausnahme von handwerksrechtlichen Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO. Es sind 13 Mitarbeiter mit befristeten Arbeitsverträgen in den Bereichen Conciergedienste und Mülloptimierung tätig. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist auf solidem Wachstumskurs und in guter struktureller Verfassung. Die Binnenkonjunktur ist eine wesentliche Wachstumsstütze der deutschen Volkswirtschaft und steigert deren Widerstandsfähigkeit bei einem weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld. Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 1,5 % höher als im Vorjahr.¹ Für das kommende Wirtschaftsjahr liegen die Prognosen bei einem Anstieg um durchschnittlich 1,4 %.² Wesentliche Wachstumsimpulse gehen sowohl von einer zunehmenden Beschäftigung und damit ansteigenden privaten Konsumausgaben sowie von zunehmenden Wohnungsbauinvestitionen aus. Mittelfristig bleiben die Perspektiven für ein weiteres Wachstum bestehen.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 299 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Das ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau.³

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht für bezahlbaren Wohnraum. Sie sichert bestehende und schafft neue Arbeitsplätze und ist zudem bedeutender Auftraggeber für das Bauhandwerk und das Dienstleistungsgewerbe. Mittel- bis langfristig hat die Branche intensive Herausforderungen zu bewältigen. Der Neubau von Wohnraum in strukturstarken Regionen und Ballungszentren steht dem Rückbau in den strukturschwachen Regionen Deutschlands gegenüber. Investitionen sind von den Unternehmen unter dem Aspekt der Energiewende und einer alternden Gesellschaft zu planen. Die in Deutschland stark vorangetriebene Energiewende wirkt sich maßgeblich auf die wohnungswirtschaftliche Branche aus und umgekehrt. Die schon im Jahr 2013 diskutierte Mietpreisbremse wurde 2014 von der Bundesregierung auf den Weg gebracht. Als Folge sehen die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine Zurückhaltung im weiteren Wohnungsneubau und bei den Investitionen zur Modernisierung des Altbestandes.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt Rostocks werden allgemein als erfreulich beur-

teilt. Die Hansestadt Rostock kann sich nach wie vor als wirtschaftliches und kulturelles Oberzentrum in Mecklenburg-Vorpommern von der zurückhaltenden Landesentwicklung positiv absetzen. Dies liegt u. a. an dem entgegen des Bundes- und Landestrends anhaltenden Bevölkerungszuwachs in der Hansestadt Rostock auf heute rund 203.430 Einwohner.⁴ Für die Hansestadt Rostock wird mittel- bis langfristig eine stabile Bevölkerungszahl angenommen. Inzwischen können nicht mehr alle Wohnungsnachfragen unmittelbar wunschgemäß bedient werden.

Der deutsche Arbeitsmarkt ist im Jahr 2014 stabil. Sein Aufwärtstrend setzt sich mit einem Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten fort. Die Arbeitslosenquote der Hansestadt Rostock per 31.12.2014 liegt im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik (6,7 %⁵) bei 10,4 %⁶ und setzt sich leicht vom Trend des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (11,0 %⁷) ab.

¹ Rundschreiben Nr. 3 – VNW

² Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) und des Statistischen Bundesamts (D-STATIS)

³ Jahresbilanz des GdW, Jahrespressekonferenz 2014

⁴ Statistisches Jahrbuch Rostock 2014

⁵ Arbeitslosenstatistik im Jahresdurchschnitt 1995–2014, Bundesagentur für Arbeit

⁶ Statistik der HRO »Rostock in Zahlen«

⁷ Statistik.com – Arbeitslosenquote nach Bundesländern, Stand 20.01.2015

Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die WIRO wurde in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und Verantwortungen auch im Jahr 2014 gerecht. Sie hält die Größe des Wohnungsbestandes und die zugehörige Miete auch 2014 relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 39.683 Wohnungen (Vorjahr: 39.749 Wohnungen) verwaltet, davon 35.604 eigene Wohnungen. Der Gesamt-Leerstand der WIRO lag zum 31.12.2014 bei lediglich

1,42 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr konstant gehalten werden (Vorjahr: 1,58 %). Damit lag die Gesellschaft unter dem Bundesdurchschnitt von 3,1 %. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31.12.2014 1,42 % (Vorjahr: 1,58 %). Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2014 bei 5,66 €/m² (Vorjahr: 5,61 €/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 12,32 €/m² im Jahr 2014 (Vorjahr: 11,95 €/m²) geführt haben.

Auch in Bezug auf bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren konnte die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr positive Ergebnisse erzielen.

So haben sich die wichtigsten finanziellen Steuerungsgrößen entwickelt:

	31.12.2014	31.12.2013
EBIT	70.119 T€	63.444 T€
EBITDA	101.073 T€	97.120 T€
EK-Quote**	22,63 %	22,35 %
Gesamtkapital-Rentabilität*	4,77 %	4,28 %
EK-Rentabilität* **	8,74 %	6,08 %
Cash-Flow nach DVFA/SG	47.753 T€	48.580 T€

* Berechnung auf Basis des Jahresergebnisses vor Steuern

** Berechnungen zugrunde liegendes Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil

Die wichtigsten Grundsteine für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft. So konnte die WIRO zum ersten Mal den zweiten Platz im Branchenbenchmark der TTR⁸-Gruppe erzielen. Diese Auszeichnung spiegelt in einem hohen Maße die Wohnzufriedenheit

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

Als Arbeitgeber sieht sich die WIRO einem zunehmend komplexeren Umfeld ausgesetzt. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu

rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung eigener Mitarbeiter, an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen für seine Mitarbeiter und widmet sich ebenso mit diversen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten

⁸ TTR = betrifft eine Studie einer Agentur, bei der die 25 größten Wohnungsunternehmen verglichen wurden.

von durchschnittlich 17 Jahren und eine geringe Mitarbeiterfluktuation von weniger als 1 % stehen für den Erfolg genannter Maßnahmen.

Die WIRO als kommunales Unternehmen ist in der Hansestadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, Mittelstandsmotor insbesondere für das Handwerk und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring. Daneben wird die Gesellschaft ihrer sozialen Verantwortung auch durch den Betrieb von acht Turn- und

Sporthallen, einer Sportanlage, einer Tennisanlage, einer Schwimm- und einer Schießsportanlage sowie von drei als Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel) geführten Wohnheimen gerecht.

Aber auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Verschiedene Maßnahmen wurden umgesetzt oder befinden sich in Vorbereitung (z. B. Fotovoltaik, Windkraft, Gas-Wärmepumpen, Eisspeicherheizung, Solarthermie). Damit trägt die WIRO aktiv zur CO₂-Einsparung bei und hilft, der Klimaerwärmung entgegenzuwirken.

Weitere ökologisch nachhaltige Investitionen sind bereits für das Jahr 2015 mit einem Volumen von 1,0 Mio. € fest eingeplant. Die WIRO wird sich auch in Zukunft ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung stellen und mit nachhaltigen Managementstrategien künftige Erfolge für das Unternehmen sichern.

Bezogen auf die wichtigsten Geschäftsfelder sowie Geschäftsgrundlagen der WIRO stellt sich die Geschäftsentwicklung wie folgt dar:

Wohnungswirtschaft

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

Eigene Bestände			Fremde Bestände		
	2014	2013		2014	2013
Wohnungen	35.604	35.644	Verwaltete Wohnungen	525	514
Gewerbliche Einheiten	623	627	Gewerbliche Einheiten	29	32
Garagen/Stellplätze	9.316	9.259	Stellplätze/Garagen	42	38

Daneben erbringt die WIRO für 3.552 (davon 1.528 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 204 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr moderat gestiegen. Die WIRO differenziert bei der Gestaltung ihrer auf dem Mietspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach ihrem Versorgungs-

auftrag und ihren Möglichkeiten am Markt. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozialverträglich bewertet. Die Betriebskostenumlagen entwickelten sich entsprechend den Kosten der Vorjahre.

Mientwicklung bei der WIRO (5-Jahresrückblick/monatliche Betrachtung):

	2014	2013	2012	2011	2010
Miete €/m ² (netto kalt)	5,66	5,61	5,56	5,52	5,50
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt) *	1,35	1,31	1,31	1,33	1,31
Betriebskostenumlage €/m ² (warm) *	0,89	0,82	0,74	0,92	0,77
Miete €/m ² (warm)	7,90	7,74	7,61	7,77	7,58

* bezogen auf Abrechnung Vorjahr

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialarbeitern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Forderungsmanagement ist mit der Verfolgung von Mietrückständen befasst. Um eine sozialverträgliche Verfolgung der Mietschulden zu gewährleisten,

werden das Forderungsmanagement und das seit April 2013 beauftragte Treuhandinkassobüro unter Einbindung der WIRO-Mitarbeiter tätig. Die Mietausfälle werden seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen im Geschäftsjahr 2014 betrug 0,37 % (Vorjahr: 0,38 %) bezogen auf die Sollmieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist, wie auch in den Vorjahren, deutlich höher als das Angebot. Vereinzelt sind größere Wohnungen noch als Leerstand am Markt zu verzeichnen. In der Regel ist die WIRO aber in der Lage, den Wohnungssuchenden eine geeignete Wohnung anzubieten. Der ausgewiesene Leerstand ist hauptsächlich durch Wohnungswechsel bedingt.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31.12.2014 folgendermaßen dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2014		Leerstand (strukturell) 2013
	Rostock insgesamt 2013	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Biestow	1.325	128	9,64	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf / Brinckmanshöhe / Kassebohm	3.549	110	3,15	0	0,00	0,00
Dierkow	7.787	1.793	23,03	33	1,84	1,99
Evershagen	9.464	4.965	52,46	37	0,75	0,85
Gehlsdorf	1.912	15	0,78	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.670	2.494	32,52	62	2,49	1,88
Hansaviertel	4.920	1.336	27,15	20	1,50	0,45
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	11.764	1.596	13,57	19	1,19	0,56
Lichtenhagen	7.975	1.731	21,71	37	2,14	1,85
Lütten Klein	11.061	6.170	55,78	63	1,02	2,03

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2014		Leerstand (strukturell) 2013
	Rostock insgesamt 2013	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Markgrafeneheide	1.733	132	7,62	19	14,39	6,82
Reutershagen	11.946	4.111	34,41	25	0,61	0,60
Schmarl	4.967	1.843	37,10	32	1,74	3,58
Stadtmitte	10.523	2.598	24,69	13	0,50	0,73
Südstadt	8.779	2.793	31,81	15	0,54	0,29
Toitenwinkel	8.234	2.523	30,64	77	3,05	4,60
Warnemünde / Diedrichshagen	5.745	1.268	22,07	55	4,34	1,98
gesamt	119.354	35.606 ¹	29,83	507	1,42	1,58

¹ davon zwei angepachtete Wohneinheiten

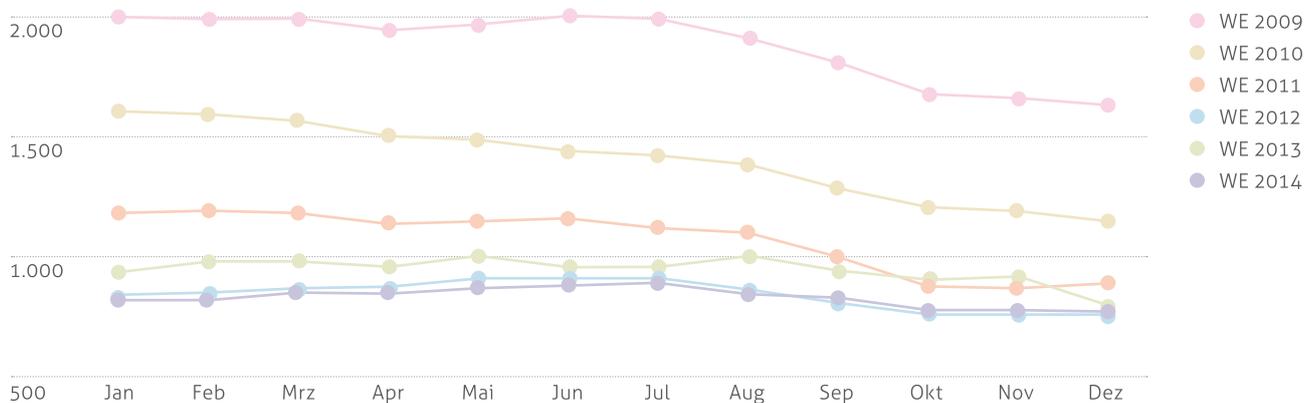
Erkennbar ist die territorial unterschiedliche Ausprägung der Leerstandssituation. In einzelnen Stadtteilen wird der Leerstand bewusst akzeptiert, um die betroffenen Wohnanlagen anschließend umfangreich modernisieren zu können (z. B. Toitenwinkel, Warnemünde, Markgrafeneheide).

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

raumnachfrage bei der WIRO und dem damit verbundenen Leerstandsabbau bereits mehrere Jahre an. Für die Gesellschaft gilt

es in erster Linie, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten.

Entwicklung Leerstand 2009 bis 2014



Der Grad der Anschlussvermietung lag 2014 bei 100,90 % (Vorjahr: 100,66 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 10,88 %

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

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

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

Holzhalbinsel

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

Im Ergebnis eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wird die WIRO selbst mit rund 170 Mietwohnungen in einem weiteren Bauabschnitt auf den steigenden innerstädtischen Wohnungsbedarf reagieren. Ein eigens dafür durchgeführter Architektenwettbewerb lieferte die Bebauungsgrundlage und den Änderungsantrag zur Bebauungsplanung. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.06.2014 ist diese Änderung rechtskräftig. Der Baubeginn wird voraussichtlich im Juni 2015 sein.

Für die verbliebenen Restflächen sind bereits Investoren gebunden. Lediglich eine für Gewerbebebauung vorgesehene Fläche ist noch frei verfügbar.

Mittelmole

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

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

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse zur Bebauung einzelner Grundstücksbestandteile wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Vorbereitung des Bebauungsplanes erfolgte mittels eines eigens dafür gebildeten Forums. Dieses wertete 2014 eine Entwicklungsstudie aus, welche

im Anschluss der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Im Zuge einer möglichen Olympiabewerbung von Berlin bzw. Hamburg wurde auch die Einbeziehung des Standortes Mittelmole untersucht.

Werftdreieck

Die WIRO hat 2014 eine ca. 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. In Abstimmung mit den Fachämtern und den örtlichen Beiräten der Hansestadt Rostock soll der Standort für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet werden. Hierzu ist bereits für die im März 2015 stattfindende Bürgerschaftssitzung ein Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgesehen. Mit einer generellen Neubepanung soll unter anderem auf die stadtgeschichtliche Entwicklung zwischen dem Thomas-Müntzer-Platz, den ehemaligen Produktionsanlagen der Heinkelwerke und der Neptunwerft im Rahmen einer Investorenplanung aufmerksam gemacht werden. Zukünftig sollen an dortiger Stelle Bestandsimmobilien für die WIRO entstehen.

Zudem ist die WIRO in folgenden Bau- und Erschließungsgebieten tätig:

Marinegelände Gehlsdorf (Änderung des Bebauungsplanes »Hauptzentrum Gehlsdorf« mit dem Ziel einer optimierten städtebaulichen Verwertung für Einzelinvestoren bzw. private Investoren)

Likedeelerhof in Groß Klein (33 Eigentumswohnungen in skandinavischer Wohnform, seit Ende 2013 24 Wohnungen verkauft, Nachfrage weiterhin vorhanden, 2015 Entscheidung über weiterführende Bebauung auf dem angrenzenden Baufeld der WIRO)

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

Biestow (2015 Entscheidungen über die abschnittsweise Entwicklung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandentwicklungsflächen)

Diedrichshagen – Am Golfplatz (ca. 3 Hektar Bruttobaulandflächen von der Hansestadt Rostock in 2013 erworben, Erschließung von 31 Eigenheimgrundstücken 2014-2015, Abverkauf geplant für 2015)

Wohnpark Brinckmanshöhe (seit 1997 existierender Bebauungsplan nicht mehr bedarfsorientiert, neue Überplanung von Teilbereichen für zukünftige Bebauung, Baurecht voraussichtlich Anfang 2016)

Neptunwerftgelände (Verdichtung der Nachfragen für stadtnahe Grundstücksflächen von rund 4 Hektar, u. a. für Neubau von Gewerbe- und Büroflächen)

Möllner Straße (2011 Teilfläche von ca. 11,4 Hektar erworben, Januar 2015 erste Planungsabstimmungen zur Gewährleistung eigener Bebauungsabsichten, Ziel ist abgestimmte Städteplanung mit Baubeginn 2017)

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

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg 2014 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 76 Eigentumswohnungen (inklusive 12 Eigentumswohneinheiten Likedeelerhof) und ca. 31.680 m² Nettobaulandfläche.

Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich in der Vergangenheit abgeschlossen wurde. Bei den aktuellen Maßnahmen für Modernisierung und Instandhaltung wird darauf abgestellt, dass neben den vorrangig wirtschaftlichen ebenso die energiepolitischen und ökologischen Gesichtspunkte in den Vordergrund gerückt werden.

Um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, lag 2014 das Augenmerk insbesondere auf der Installation von Aufzügen. Diese werden auch zukünftig fester Bestandteil der Investitionsplanung sein. Zudem wurde 2014 weiterhin in Energieeffizienz, verbunden mit der Gewinnung und Nutzung alternativer Energien investiert.

Im Rahmen der Vollmodernisierung eines Wohnblocks in der Joliot-Curie-Allee wurde eine solarthermische Anlage, die sowohl zum Heizen als auch zur Warmwasserversorgung beiträgt, installiert. Zukünftig werden an diesem Wohnblock zudem Fassadenteile mit Solarmodulen ausgestattet, die die hauseigene Stromversorgung unterstützen. Weitere Pilotprojekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2015 geplant (z. B. Windkraft, Gas-Wärmepumpen, Deckenheizung). Insgesamt sind für Investitionen in erneuerbare Energien im Jahr 2015 Ausgaben von 1,0 Mio. € vorgesehen. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten unterlegt. Um der weiteren Verknappung des Mietwohnungsangebotes der WIRO entgegenzuwirken, investierte die WIRO 2014

4,9 Mio. € in den Neubau am Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg mit überwiegend 2- bis 3-Raumwohnungen zwischen 51 m² und 97 m². Der Wohnblock mit 39 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit wurde im Februar 2015 fertig gestellt.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 39,2 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind sowohl aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten, wie beispielsweise die Vollmodernisierung eines Wohnblockes in der Joliot-Curie-Allee, der Umbau eines Jugendwohnheimes und der Anbau von Aufzugsanlagen, als auch die Verschüttung des Fährbeckens auf der Mittelmole, der Ankauf des Grundstücks Werftdreieck und Investitionen in die Neubauvorhaben.

Finanzierung

Der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln stellt sich zum 31.12.2014 mit rund 979,5 Mio. € (Vorjahr: 998,3 Mio. €) dar. Weitere 22,0 Mio. € aus der Kreditlinie dienen ebenfalls der Objektfinanzierung und werden 2015 in langfristige Darlehen umgeschuldet. Die geringere Entschuldung des Bestandes im Vergleich zu den Vorjahren ist der Ausschöpfung von Beleihungsfreiräumen an bestehenden Darlehensverträgen mit der Aareal Bank AG, der Allianz Lebensversicherungs-AG und der SEB AG geschuldet. Hier konnten liquide Mittel von insgesamt 26,3 Mio. € erzielt werden, welche langfristig für die Finanzierung zukünftiger Projekte der WIRO notwendig sind. Grundvoraussetzung war dabei die Ablösung diverser vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern

(LFI) gewährter Darlehen von insgesamt 18,1 Mio. € an verschiedenen Beleihungsobjekten mit Aufvalutierungspotenzial. Des Weiteren hat die WIRO das Angebot der Valovis Bank AG angenommen und das Darlehensportfolio mit einer Restvaluta über 11,8 Mio. € zum 23.12.2014 abgelöst. Es soll im I. Quartal 2015 – nach erfolgter Finanzierungsausschreibung – an einen anderen Kreditgeber umfinanziert und ggf. aufvaluiert werden.

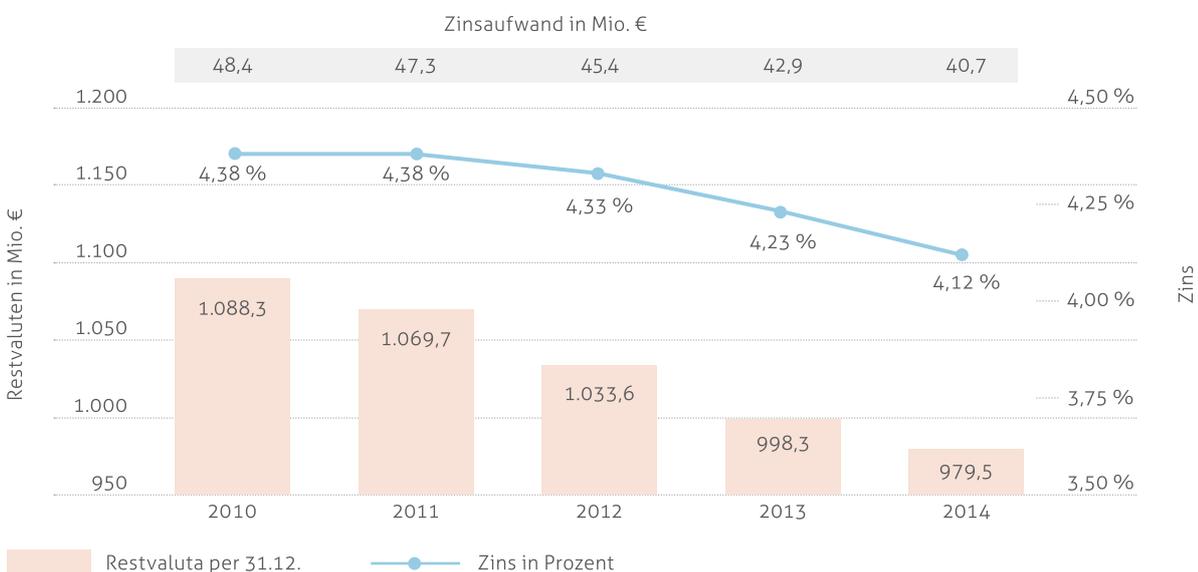
Die laufende Tilgung betrug 35,9 Mio. €. Das entspricht einer Tilgungsleistung von 3,60 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen waren zudem Sondertilgungen in Höhe von 2,5 Mio. € möglich.

Die Struktur des Darlehensbestandes besteht unverändert aus überwiegend langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 144,6 Mio. € (14,77 %). Das weitere Darlehensvolumen von 834,9 Mio. € wurde über weitere 16 Gläubiger generiert.

Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 1.336 reduziert werden.

Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen worden und auch weiterhin geplant. Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 4,12 % (Vorjahr 4,23 %).

Restvaluta | Zinsaufwand | Zins im Durchschnitt 2010–2014



Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 40,7 Mio. €. Das über das gesamte Jahr 2014 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte auch weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen Prolongationen und Umfinanzierungen zukünftig Einsparungen ge-

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

Im Geschäftsjahr 2014 konnte den Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolios Folge geleistet werden und dies wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Interesses stehen.

Personal- und Sozialbereich

Die Anzahl der Mitarbeiter einschließlich der 30 Auszubildenden und der 2 Geschäftsführer ist bei der WIRO zum 31.12.2014 auf 577 gestiegen (Vorjahr: 565). Mit dem Zuwachs wird der Verbesserung und Ausweitung der

Service- und Beratungsleistungen, der steigenden Anzahl an Bauaktivitäten und einer sozialverträglichen Nachfolgeregelung für gänzlich oder übergangsweise ausscheidende Mitarbeiter Rechnung getragen. Die

Statistik enthält zudem die Anzahl der geringfügig beschäftigten Mitarbeiter für den Winterdienst.

Die WIRO beschäftigte am 31.12.2014 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
Kaufmännische	87	227	314	65
Technische	12	10	22	2
Gewerbliche	166	43	209	30
Auszubildende	14	16	30	0
gesamt	281	296	577	97

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, welcher in technischen Gewerken wie Schlüsseldienst, Elektro, Heizung und Sanitär, in den Baugewerken Tischler und Maler sowie im Gartenbau tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den unternehmenseigenen Wohnungsbestand. Zum 31.12.2014 beschäftigte der Bauregiebetrieb, inklusive Winterdienst, insgesamt 104 Mitarbeiter (Vorjahr: 98).

Mit 9 Mitarbeitern wurden 2014 Verträge zur Altersteilzeit abgeschlossen.

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

Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO erfolgt zum Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Zum 01.01.2014 erfolgte eine

Tarifierhöhung in Höhe von 2,4 %. Im Sommer 2015 wird eine erneute Anpassung der Bezüge der Mitarbeiter im Rahmen der Verhandlungen des neuen Tarifvertrages erwartet.

In 94 externen Maßnahmen fanden fachspezifische Weiterbildungen für 134 Mitarbeiter der WIRO statt. An weiteren 17 internen Weiterbildungsmaßnahmen nahmen 458 Mitarbeiter teil.

Neben der Förderung fachspezifischer Weiterbildungen für die Mitarbeiter werden die Führungskräfte im Unternehmen zielgerichtet für ihre Führungsverantwortung geschult und erhalten nach Bedarf persönliche Coachings. Der jährlich stattfindende Strategietag und die Unternehmenskonferenz schließen inhaltlich daran an.

Das Unternehmen setzt sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auseinander. Entsprechende Maßnahmen, z. B. zur Betreuung der Mitarbeiterkinder während der Ferienzeit oder auch hinsichtlich der Pflege von Familienangehörigen, wurden etabliert. Ein weiterer Aspekt, dem sich das Unternehmen intensiv widmet, ist das betriebliche Gesundheitsmanagement.

3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Betriebsergebnis*	26.173,5	27.140,8	- 967,3
Finanzergebnis	2.501,7	1.703,3	798,4
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	807,4	- 8.547,2	9.354,6
Ertragsteuern	10.876,9	7.095,1	3.781,8
Jahresüberschuss	18.605,7	13.201,8	5.403,9

* Betriebsergebnis enthält 2014 40,7 Mio. € (Vorjahr: 43,1 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im Betriebsergebnis erkennen. Das Geschäftsergebnis hat sich insgesamt um 5.403,9 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das Finanzergebnis enthält neben den abgeführten Gewinnen der Tochtergesellschaften (1.418,1 T€) den Ertrag aus der Abzinsung

von Rückstellungen (603,8 T€) und sonstige Zinserträge (479,8 T€). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das neutrale und periodenfremde Ergebnis verbessert. Im Wesentlichen darin enthalten sind Rückstellungsaufösungen abzüglich Ertragswertkorrekturen im Anlagevermögen und Umlaufvermögen sowie Rückstellungszuführungen.

Die Steigerung des Jahresergebnisses entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2014 T€	2013 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	32.098,4	30.309,1
Grundstückswirtschaft	877,0	2.446,5
Dienstleistungen	- 687,4	- 797,2
	32.288,0	31.958,4
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.346,6	1.509,1
Kapitaldisposition	- 844,9	- 347,2
Sonstige Vorgänge saldiert	- 10.184,0	- 15.918,5
Bilanzgewinn	22.605,7	17.201,8

Die Spartenrechnung zeigt, dass sich die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr besser darstellt. Das erreichte Resultat wird als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Niedrige Leerstände und die Reduzierung der Fremdkapitalkosten sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Der Unternehmensbereich Grundstückswirtschaft kann im Geschäftsjahr wie auch bereits 2013 ein positives Spartenergebnis ausweisen. Das Ergebnis ist geprägt von Aktivitäten zur Entwicklung der Grundstücksflächen der Holzhalbinsel, auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde und Diedrichshagen, dem Verkauf von Grundstücksflächen für Eigenheimbebauung in den Baugebieten und dem der Wohnsiedlung Likedeelerhof sowie den Verkaufserfolgen von Eigentumswohnungen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis von 687,4 T€ aus. Aufgrund des bis Oktober 2014 andauernden Umbaus eines Jugendwohnheimes konnte der Bereich WIROtel seine Kosten nicht decken. Nach Abschluss der Sanierung wird zukünftig von einem kostendeckenden Ergebnis ausgegangen. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind 2014 gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen, führten jedoch zu kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind maßgeblich gekennzeichnet von Abschreibungen und Zuschreibungen im Rahmen von Ertragswertberechnungen sowie von Abschreibungen von Grundstücken im Umlaufvermögen. Ebenfalls ist die Auflösung bzw. Bildung von Rückstellungen für Sonder-

objekte und Restitutionsverfahren ein wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses. Zudem fließen die Korrekturen von Wertberichtigungen auf Forderungen mit ein. Sämtliche steuerliche Buchungsvorgänge, welche sich zum Vorjahr deutlich erhöht haben, sind hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 18.605,7 T€ (Vorjahr: 13.201,8 T€).

Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.

Finanzlage

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

Bei der nachfolgenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung.

Das Nettoumlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag gesunken. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr angewachsen. Der Geldfluss aus der Verminderung der kurzfristigen Forderungen und Vorräte wurde im langfristigen Bereich eingesetzt.

In der Übersicht werden die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten statistisch gegenübergestellt. Das ermöglicht eine Beurteilung der Liquidität der WIRO:

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	2.323,4	882,6	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			1.440,8
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	3.999,0	4.477,9	- 478,9
Bankverbindlichkeiten	550,3	23,0	527,3
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	21.993,9	25.659,1	- 3.665,1
Nettogeldvermögen	- 16.221,8	- 20.321,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens			4.099,8
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	22.912,4	25.730,1	- 2.817,7
Unfertige Leistungen, Vorräte	51.585,1	53.442,5	- 1.857,4
Erhaltene Anzahlungen	57.022,2	56.397,7	624,5
Nettoumlaufvermögen	1.253,5	2.453,3	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 1.199,8

Die verkürzte Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Jahresergebnis	18.605,7	13.201,8	5.403,9
Cash-Flow nach DVFA/SG	47.698,7	48.580,1	- 881,4
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	52.100,6	53.131,4	- 1.030,8
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	- 36.524,1	- 3.479,4	- 33.044,7
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 14.135,7	- 52.103,9	37.968,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	882,6	3.334,5	- 2.451,9
Zahlungswirksame Veränderungen	1.440,8	- 2.451,8	3.892,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.323,4	882,6	1.440,8

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

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 36.524,1 T€ aus

dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen.

Der verbleibende Mittelzufluss von 15.576,6 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 52.849,0 T€ wurden nahezu vollständig

verwendet, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 14.000,0 T€ zu leisten. Der Finanzmittelfonds konnte um 1.440,8 T€ erweitert werden.

Die WIRO war im Geschäftsjahresverlauf 2014 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Vermögenslage

Nach Fristen gegliedert ergibt sich folgende Vermögensstruktur:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.411.068,6	94,7	1.410.381,3	94,3
Anlagevermögen	1.403.930,6	94,1	1.333.602,3	89,2
Umlaufvermögen	7.138,0	0,6	76.779,0	5,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	80.852,0	5,3	84.533,1	5,7
Gesamtvermögen	1.491.920,6	100	1.494.914,4	100
Eigenkapital *	337.645,9	22,6	334.051,1	22,3
Fremdkapital	1.154.274,7	77,4	1.160.863,3	77,7
Mittel- und langfristiges Vermögen	1.074.708,3	72,0	1.078.783,6	72,2
Kurzfristiges Fremdkapital	79.566,4	5,3	82.079,7	5,5
Gesamtkapital	1.491.920,6	100	1.494.914,4	100

* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil

Die Bilanzsumme ist um 2.993,8 T€ (0,2 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.491.920,6 T€. Das Eigenkapital beinhaltet neben dem bilanziell ausgewiesenen Eigenkapital zusätzlich 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2014, insgesamt um 70.328,3 T€ erhöht. Die Umgliederung der bisher im Umlaufvermögen befindlichen Eigentumswohnungen ins Anlagevermögen hat daran wesentlichen Anteil.

Die größten Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die für Eigentumsmaßnahmen vorgehaltenen unbebauten Grundstücke sowie die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten. Letzteren

stehen auf der Passivseite die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.594,8 T€ erhöht. Dies ist ausschließlich auf das gestiegene Jahresergebnis zurückzuführen, welches die Ausschüttung auf das Vorjahresergebnis und die anteilig erfasste Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (70% von 1.346,6 T€) überkompensiert hat. Die Eigenkapitalquote ist hauptsächlich aufgrund der Steigerung des Eigenkapitals und der Reduzierung der Rückstellungen im Geschäftsjahr auf 22,6 % gestiegen (Vorjahr: 22,3 %).

Getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 38.381,5 T€ (Vorjahr: 37.448,4 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 34.200,0 T€ (Vorjahr: 2.764,6 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31.12.2014 beträgt 77,4 % (Vorjahr: 77,7 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2014 zufrieden.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken,

haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

5. Risikobericht

Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem installiert, welches der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt seit 2013 im Halbjahresrhythmus, zuletzt im November 2014. Ab 2015 wird die WIRO eine Risikoerfassungssoftware einführen. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert

werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und so geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente, wie ein in-

ternes Kontrollsystem und das Vier-Augen-Prinzip, sind installiert und finden ihre konsequente Anwendung.

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

Branchen und unternehmensspezifische Risiken

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. 2015 sind dahingehend die Senkungen des Strompreises um 4,04 % sowie des Fernwärmepreises um 7,52 % äußerst positiv zu betrachten. Zudem helfen moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte und die weitergehende energetische Sanierung der Bestandsobjekte, der Steigerung von Energiekosten entgegenzusteuern.

Zunehmend altersbedingte bauliche Mängel an den Bestandsobjekten gehen einher mit steigendem Instandhaltungs- und demnach Liquiditätsbedarf. Diese sind als bauliche Risiken und Mängel inventarisiert. Daraus hervorgehende Instandhaltungsmaßnahmen finden in der langfristigen Instandhaltungs- und Maßnahmenplanung der Gesellschaft angemessene Berücksichtigung. Aus der Bündelung der Maßnahmen zu verschiedenen Schwerpunktthemen ergibt sich die Möglichkeit, strategisch den Instandhaltungsbedarf zu steuern. Mögliche Risiken werden ebenfalls im Risikomanagementsystem überwacht.

In den kommenden Jahren müssen aufgrund der Altersstruktur der Mitarbeiter im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal. Um den gestiegenen Anforderungen im Bereich Personalwesen zeitgemäß gerecht zu werden, implementiert die WIRO 2015 sowohl eine neue Lohn- und Gehaltssoftware als auch eine neue Personalverwaltungssoftware.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden die Darlehen und deren Konditionen regelmäßig überprüft. Die Gesellschaft profitiert seit geraumer Zeit von den für sie günstigen Kapitalmarktbedingungen. Intensive Kapitalmarktbeobachtung, regelmäßiger Konditionenvergleich, ein optimiertes Kreditvertragsmanagement, hohe Beleihungsreserven und freie Grundschildteile, Prolongationsglättungen und der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften und Forward-Darlehen wirken Kapitalmarktschwankungen stark entgegen und sorgen für gute Finanzierungskonditionen. Von einem Liquiditätsrisiko ist auch 2015 aufgrund des positiven Cash-Flows aus dem Kerngeschäft, der freien Grundschildteile in Höhe von 278,0 Mio. € und der Kreditlinien in Höhe von 47,0 Mio. € (inklusive Avale 2,0 Mio. €) nicht auszugehen. Unser konsequentes Forderungsmanagement vermeidet und reduziert wesentliche Adressenausfallrisiken bei Mietern.

Risikomanagementziele und -methoden hinsichtlich des Abschlusses von Sicherungsgeschäften

Der Aufsichtsrat der WIRO hat mit Beschluss vom 19.06.2008 die Geschäftsführung ermächtigt, im Rahmen von Umschuldungen im Finanzbereich auch Finanzierungsinstrumente wie Derivate (Swap/Doppelswap) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Finanzierungsinstrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften auszuschließen und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko gegenüber einem traditionellen festverzinslichen Darlehen.

Der Anteil dieser Finanzierungsform am Darlehensportfolio der WIRO beträgt mit Stand 31.12.2014 rund 109,0 Mio. € (31.12.2013: 208,9 Mio. €).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt 8 Zinsswapgeschäfte mit einem Nominalbetrag von 96,0 Mio. € per 31.12.2014 und Laufzeiten zwischen 6 bis 15 Jahren. Die Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Die Änderungen zum Vorjahr ergeben sich zum einen aus der bereits zum Zinsbindungsauslauf 30.06.2013 erfolgten Umfinanzierung des Swapgeschäftes mit der Helaba und zum anderen aus der Umfinanzierung eines Swapgeschäftes mit der Aareal Bank AG zum Zinsbindungsauslauf am 29.08.2014 in ein Bankdarlehen zu günstigen Konditionen.

Bei den aufgeführten Zinsswapgeschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft und um sogenanntes Mikro-Hedging.

Die bestehenden Swapgeschäfte können innerhalb der vereinbarten Laufzeit unterschiedliche Werte annehmen, die sich aus den laufzeitabhängigen Barwerten der prognostizierten Zinszahlungen ermitteln. Diese stehen in direkter Abhängigkeit zur aktuellen Zinsentwicklung und dem jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Zinsniveau. Zum Ende der Laufzeit ist der Wert Null. Die Wertschwankungen innerhalb der Laufzeit haben weder bilanzielle noch liquiditätsrelevante Auswirkungen für die WIRO.

Eine Dienstanweisung im Unternehmen reguliert den Umgang mit derivativen Finanzinstrumenten. Die Zinsswapgeschäfte der

WIRO sind im Risikocontrolling erfasst und als nicht bestandsgefährdendes Risiko inventarisiert. Ein erhöhtes Risiko aus den Sicherungsgeschäften wird für das Unternehmen nicht erwartet.

IT-Risiken

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

Risiken durch den vermehrten Einsatz von mobilen Endgeräten bei den Mitarbeitern bestehen nicht, da keine lokale Daten-

speicherung auf diesen Geräten erfolgt und diese mit MDM – Mobile Device Management – verwaltet werden.

Die Gesellschaft bereitet sich auf die Umstellung des ERP-Systems vor. Das vorhandene System wird in naher Zukunft nicht weiter vom Anbieter unterstützt. Der Einsatz der neuen Software ist ab 2017 geplant.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken, Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung etc. werden als Unternehmensrisiken geführt. Das im Risikoinventar am höchsten bewertete Risiko besteht aus Rechtsstreitigkeiten um ungeklärte Vermögenszuordnungen. Dabei geht es um die Herausgabe von Objekten an den Bund bzw. um die Erlösauskehr und die Verzin-

sung der vereinnahmten Erträge. Bilanziell wird diesem Risiko per Rückstellungsbildung Rechnung getragen. Im Jahr 2014 wurde das Mindestlohngesetz (MiLoG) eingeführt. Nach § 13 MiLoG in Verbindung mit § 14 AEntG haftet die WIRO als Auftraggeber dafür, dass bei der Beauftragung von Werk- oder Dienstleistungen der Auftragnehmer die Zahlung des Mindestlohnes gegenüber seinen Arbeitnehmern einhält. Bei Nichteinhaltung begeht der Auftraggeber eine Ordnungswidrigkeit. Diese Haftung ist verschuldungsunabhängig. Die WIRO hat entsprechende Vorkehrungen erarbeitet, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Beurteilung des Gesamtrisikos

Die WIRO hat ein umfassendes Risikoinventar aufgestellt, welches einer regelmäßigen Kontrolle unterliegt. Alle Risiken, soweit werthaltig und handelsrechtlich

geboten, sind per Rückstellungsbildung bilanziell abgesichert. Den möglichen Liquiditätsauswirkungen für die WIRO aus den genannten Risiken wird das Unter-

nehmen planungsseitig gerecht. Somit ist keines der Risiken bestandsgefährdend.

Gewichtung der Risiken

Inflationsbedingte Kostenrisiken	Gering	EDV-Ausfall-Risiko	Gering
Wachsendes Instandhaltungsrisiko	Gering	Risiko mobiler Endgeräte	Gering
Altersstrukturrisiko	Gering	Risiko ERP-Umstellung	Gering
Swap-Risiko	Gering	Restitutionsrisiko	Gering
Liquiditätsrisiko	Gering	Risiko Mindestlohngesetz	Gering

6. Chancen- und Prognosebericht

Zu den größten Herausforderungen der WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Daher plant bzw. investiert die WIRO seit 2012 in diverse Neubauprojekte. Als konkrete Beispiele können die Wohnbebauung auf der Rostocker Holzhalbinsel, das »Dünenquartier« in Warnemünde und der Mietwohnungsbau im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg genannt werden. Ziel ist es, durch altersgerechtes Bauen den Rostockern einen möglichst langen Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen und die Instandsetzung von Fassaden in Bestandsobjekten der WIRO forciert werden. Des Weiteren wird derzeit ein Konzept zur Barrierereduzierung erarbeitet.

Das 2014 erzielte Jahresergebnis wird sich 2015 voraussichtlich auf einem niedrigeren aber immer noch hohen Niveau von ca. 12,0 Mio. € einstellen, vornehmlich bedingt durch eine erwartete Reduzierung des neutralen Ergebnisses. Die mittelfristige Planung geht für 2016 und für die Folgejahre von annähernd identischen Jahresüberschüssen wie 2015 aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2015 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Jahresergebnis folgen.

Die Finanzlage wird auch zukünftig stabil und die Summe der Cash-Flows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit mindestens ausgeglichen sein.

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

Da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 15 Jahre zurückliegen, wird sich die WIRO in den nächsten Jahren verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen befassen müssen, die mit wachsenden Instandhaltungskosten einhergehen. 2015 sind Ausgaben von 35,5 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Modernisierungen wie beispielsweise Grundrissveränderungen, Aufzugsanbauten, den Umbau der Hauptgeschäftsstelle sowie für weitere Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geplant.

Für die geplanten Wohnbebauungen auf der Holzhalbinsel und in der Parkstraße Warnemünde sind für 2015 insgesamt 38,0 Mio. € budgetiert.

Für sonstige Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 1,0 Mio. € vorgesehen.

Die alternative Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen wird auch innerhalb der WIRO als ein künftiges strategisches Geschäftsfeld etabliert werden. Strom- oder Wärmeerzeugung für den eigenen Bedarf

oder für Dritte ist denkbar und wird gegenwärtig im Unternehmen untersucht und konzipiert. Vorgesehen ist die Besorgung dieses Geschäftsfeldes durch die Tochtergesellschaft SIR, deren Unternehmensgegenstand bereits im Gesellschaftsvertrag entsprechend erweitert wurde.

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

Die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählen, insbesondere das Betreiben von Sportobjekten, werden nach wie vor auf den Prüfstand gestellt.

Ein weiterer Schwerpunkt wird 2015 und in den nächsten Jahren das weitreichende Projekt WIRO.digital sein. Die Weiterentwicklung und Optimierung des elektronischen Archivs steht dabei im Vordergrund. Ferner ist die WIRO weiterhin mit der Entwicklung eines Portfolio-Managementsystems befasst, mit welchem der gesamte Immobilienbestand systematisch, entsprechend wohnungswirtschaftlichen Anforderungen, analysiert und bewertet werden kann. Erste Strategiemodelle wurden erarbeitet und befinden sich in einer internen Prüfung durch die jeweiligen KundenCenter.

Das Unternehmensleitbild wird stetig weiterentwickelt. Bereits 2013 hat die WIRO begonnen, intensiv an der weiteren Werteentwicklung zur Schärfung der Marke »WIRO« zu arbeiten und konkrete Markenwerte für

das Unternehmen herauszuarbeiten. Die im Jahr 2014 vorgestellten Resultate dieses Prozesses sind der neue Markenkern »Wohnfühlgemeinschaft« und die dazugehörigen Markenwerte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen«. Ferner wurden im Jahr 2014 einheitliche Standards für Schrift und Form festgelegt.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2015 und die folgenden Jahre ein sicherer Geschäftsverlauf erwartet. Im Zuge der neu aufgenommenen Neubautätigkeiten erwartet das Unternehmen eine gegenüber den Vorjahren erhöhte Fremdmittelaufnahme.

Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Rostock sowie die Privatisierung von Wohneigentum und die neue energetische Ausrichtung des Unternehmens sind ein Garant für die Stabilisierung der unternehmerischen Ertragslage. Dabei sichert der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die WIRO hält an ihren intensiven Marketingmaßnahmen und qualifizierten Serviceleistungen zur Sicherung der Marktposition fest.

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

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

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

7. Weitere Angaben

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 22.605.669,81 € aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 14.000.000,00 €

des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 8.605.669,81 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 05. März 2015



Ralf Zimlich
Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban
Technischer Geschäftsführer

Jahresabschluss

für die WIRO
für das Geschäftsjahr 2014

Jahresabschluss für die WIRO

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2014

Aktivseite	31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		238.366,70	128.155,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.303.054.099,11		1.261.019.877,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.416.012,42		52.598.836,76
3. Grundstücke ohne Bauten	39.844.183,13		8.253.301,19
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	588.494,95		637.509,74
6. Technische Anlagen	6.389.231,19		6.657.888,52
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.518.393,60		1.110.360,08
8. Anlagen im Bau	5.631.386,86		0,00
9. Bauvorbereitungskosten	4.046.023,60		1.991.948,13
		1.402.517.570,80	1.332.299.468,05
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	914.679,45		914.679,45
2. Beteiligungen	260.001,00		260.001,00
		1.174.680,45	1.174.680,45
Anlagevermögen insgesamt		1.403.930.617,95	1.333.602.303,50
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	6.266.370,12		8.299.148,14
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.021.846,81		17.430.914,72
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.624.195,79		69.340.205,28
4. Unfertige Leistungen	51.218.194,57		53.354.682,12
5. Andere Vorräte	366.867,28		87.805,26
		74.497.474,57	148.512.755,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	227.335,69		273.251,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	348.446,40		107.826,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.640,51		9.296,01
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.414,05		958,13
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.418.082,42		1.234.706,21
6. Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Forderungen gegenüber Gesellschaftern: € 122.696,30 (VJ 1.172.857,61)	9.091.119,86		10.239.216,62
		11.137.038,93	11.865.254,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.323.437,31	882.648,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		32.048,94	51.425,50
		1.491.920.617,70	1.494.914.387,78
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		356.631,20	249.433,63
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.179.673,52	1.390.132,97
Treuhandkonten Mietkautionen		27.457.248,38	26.977.806,05

Passivseite	31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)	60.000.100,00		60.000.100,00
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	- 200,00		- 200,00
		59.999.900,00	59.999.900,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		118.008.441,54	118.076.627,79
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	62.362.993,05		59.161.212,09
3. Andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22
		76.307.363,47	73.105.582,51
IV. Sonderrücklage aus Investitionszulage		16.581.207,83	20.581.207,83
V. Bilanzgewinn			
1. Jahresergebnis	18.605.669,81		13.201.780,96
2. Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulagen	4.000.000,00		4.000.000,00
		22.605.669,81	17.201.780,96
		293.502.582,65	288.965.099,09
B. Sonderposten mit Rücklagenanteilen		63.061.905,69	64.408.526,42
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.369.900,00		2.199.691,00
2. Steuerrückstellung	2.321.198,34		1.480.014,08
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	14.194,92		1.661.153,55
4. Sonstige Rückstellungen	11.295.524,56		20.575.297,44
		16.000.817,82	25.916.156,07
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	934.351.558,33		909.460.384,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.045.361,77		104.739.502,27
3. Erhaltene Anzahlungen	57.022.158,40		56.397.701,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.596.638,09		2.344.125,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.287.512,95		2.077.415,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.947.553,33		3.552.373,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.578.011,09		1.254.824,96
davon aus Steuern: € 2.023.714,85 (VJ 271.806,79)			
		1.078.828.793,96	1.079.826.327,36
E. Passive latente Steuern		40.526.517,58	35.798.278,84
		1.491.920.617,70	1.494.914.387,78
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		356.631,20	249.433,63
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.179.673,52	1.390.132,97
Treuhandkonten Mietkautionen		27.457.248,38	26.977.806,05

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2014

	Geschäftsjahr 2014		Geschäftsjahr 2013
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	195.785.926,26		192.105.862,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.726.406,40		12.267.127,50
c) aus Betreuungstätigkeit	968.921,03		930.143,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	315.314,41		319.635,64
		202.796.568,10	205.622.769,23
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.650.606,65	- 2.028.011,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		680.168,93	284.046,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		17.026.107,74	7.724.300,47
		218.852.238,12	211.603.104,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.515.402,18 (VJ 3.546.213,01)	71.902.565,93		75.056.221,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.567.000,29		3.403.802,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.473,36		42.396,75
		76.501.039,58	78.502.420,84
Rohergebnis		142.351.198,54	133.100.683,76
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	22.063.902,49		20.329.221,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 432.789,57 (VJ 633.481,86)	4.488.756,43		4.349.776,47
		26.552.658,92	24.678.997,77
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.953.558,64		33.676.622,88
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	4.455.745,00		3.390.972,00
		35.409.303,64	37.067.594,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		11.671.596,11	9.126.699,39
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.418.082,42	1.234.706,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.083.632,69	468.642,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		41.720.446,76	43.615.624,21
12. Aufwand aus Verlustübernahme		0,00	1.800,00
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		29.498.908,22	20.313.315,73
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.876.936,94	7.095.071,39
15. Sonstige Steuern		16.301,47	16.463,38
16. Jahresergebnis		18.605.669,81	13.201.780,96
17. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
18. Bilanzgewinn		22.605.669,81	17.201.780,96

Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) ist das Mutterunternehmen des WIRO-Konzerns mit Sitz in der Hansestadt Rostock. Nebengeschäftsfelder der WIRO werden durch ihre Tochtergesellschaften Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR) und SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH (SIR) wahrgenommen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahres-

abschlusses 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.

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

Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 wurden die ursprünglich zur Mieterprivatisierung vorgesehenen und bisher im Umlaufvermögen ausgewiesenen Eigentumswohnungen mit einem Buchwert von 66.012,6 T€ in das Anlagevermögen umgegliedert, da diese Bestände erwartungsgemäß noch langfristig im Vermögen der Gesellschaft verbleiben werden und damit die Vermögenslage hinsichtlich der Fristigkeit besser dargestellt wird. Insoweit besteht bei den Bilanzpositionen »Grundstücke mit Wohnbauten« und »Grundstücke mit fertigen Bauten« eine Einschränkung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Abschreibungen erfolgen linear auf Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern.

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

schlossene Modernisierungsmaßnahmen in Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 680,2 T€ (Vorjahr: 284,0 T€) aktiviert. Die aus dem Umlaufvermögen umgegliederten Eigentumswohnungen werden seit dem 01.01.2014 mit 2,0 % abgeschrieben.

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

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden

in einem Sammelposten analog den Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.

Die Immobilien wurden auf ihre Ertragswerte unter Berücksichtigung des Entwurfs einer IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: »Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz« (IDW ERS IFA 2) geprüft. Der Tz. 33 des IDW ERS IFA 2 folgend, wurde 2014 erstmals der Beurteilungszeitraum für eine dauerhafte Wertminderung mit fünf statt zehn Jahren zugrunde gelegt. Daraus resultierend wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 1.708,5 T€ vorgenommen (Vorjahr: 5.437,9 T€). Die Entwicklung der Ertragswerte von in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenem Objekten wurde auf einen möglichen Wertaufholungsbedarf überprüft.

Dies führte zu einer Zuschreibung in Höhe von 851,7 T€ (Vorjahr: 673,2 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 nicht konkrete Daten vorhanden waren, sachgerecht ge-

schätzt. Die Verwaltungskosten wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von in Vorjahren getätigten außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile %	Stammkapital T€	Eigenkapital 31.12.2014 T€	Jahresergebnis 2014 T€*
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH	WIRO	100	1.023	1.580	583
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH	WIRO	100	250	1.059	1.017

* jeweils vor Ergebnisabführung

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

	Beteiligungsquote 31.12.2014 (31.12.2013) %	Eigenkapital 31.12.2014 (31.12.2013) T€	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital 31.12.2014 (31.12.2013) T€	Jahresergebnis 2014 (2013) T€	Beteiligungserträge 2014 (2013) T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	100 (100)	k.A. (1.106)	10 (10)	k. A. (280)	0 (0)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k.A. (1.308)	250 (250)	k. A. (36)	0 (0)

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

Die im Umlaufvermögen angegebenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2014 wurden Abwertungen in Höhe von 4.455,7 T€ (Vorjahr: 3.391,0 T€) gemäß § 253 Abs. 4 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Bei der Ermittlung von Herstellungskosten werden Fremdkapitalkosten nicht einbezogen.

Der Posten »unfertige Leistungen« enthält die mit den Mietern am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2014, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Die Bilanzierung der anderen Vorräte, die vor allem Reparaturmaterialien für den Bauservice umfassen, wurde 2014 vom Festwertansatz auf eine Bewertung mit Anschaffungskosten geändert. Im August 2014 wurden die Materialien in das Lager und auf die Werkstattwagen körperlich aufgenommen und mit einem ermittelten Wert von 377,5 T€ in die Lagerbuchhaltung eingetragen.

Die Vorräte sind zum Bilanzstichtag aufgenommen worden und werden mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten bzw. zu den beizulegenden Werten aktiviert.

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

Die liquiden Mittel werden zum Nennwert aktiviert.

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

Die WIRO weist die von ihr geltend gemachten bzw. erhaltenen Investitionszulagen als Sonderrücklage aus Investitionszulage im Eigenkapital aus, die jährlich pauschal mit 4.000,0 T€ aufgelöst wird. Die von der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 abweichende Behandlung der Investitionszulagen in Bezug auf Ausweis und Auflösung wird auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 18. Mai 2001 vorgenommen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck mittels des modifizierten Teilwertverfahrens berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % p. a. sowie eine Rentenanpassung von 1,5 % p. a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins

der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,58 % (Stand: 30. November 2014) zum 31. Dezember 2014 zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde insoweit Gebrauch gemacht. Die Fluktuation wurde in Höhe von 0,0 % p. a. unterstellt. Es ergibt sich per 31. Dezember 2014 eine Rückstellung von 2.369,9 T€. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern neun leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon drei ehemalige).

Die Steuerrückstellungen, Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen sowie sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Deutschen Bundesbank abgezinst.

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

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten vorausgezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand im Folgejahr werden.

Latente Steuern werden nach den Grundsätzen des § 274 HGB bilanziert. Vom Saldierungswahlrecht wird Gebrauch gemacht.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO ist aus der Anlage 1a) zu ersehen. Die Investitionen bzw. Umgliederungen in das Anlagevermögen der WIRO betragen 2014 106,8 Mio. € (Vorjahr: 9,2 Mio. €).

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, die Umgliederung der langfristig zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen aus dem Umlauf-

vermögen ins Anlagevermögen (Mio. € 66,0), Ankäufe von Grundstücken für zukünftigen Wohnungsbau, Maßnahmen zum Wohnungsneubau, Maßnahmen zur Entwicklung von Grundstücken für zukünftigen Wohnungsbau und Maßnahmen, die auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet sind.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anlagenspiegel dargestellt.

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

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014	Vorjahr
PGR	502,9 T€	352,4 T€
SIR	915,2 T€	882,3 T€

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen analog zum Vorjahr ausschließlich sonstige Forderungen aus Gewinnabführung.

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

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren analog zum Vorjahr ausschließlich aus sonstigen Forderungen.

In der Anlage 1c) wird die Entwicklung des Eigenkapitals der WIRO dargestellt.

Der nach § 6b EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil im Jahresabschluss der WIRO, der nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde, hat sich um 1.346,6 T€ (Vorjahr: 1.508,0 T€) hauptsächlich in Höhe der planmäßigen Auflösungen ertragswirksam verringert.

In den sonstigen Rückstellungen sind bei der WIRO folgende Posten enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Vermögensrechtliche Ansprüche	2.313,20
Zinsen für vermögensrechtliche Ansprüche	1.150,10
Instandhaltungsmaßnahmen	850,3
Nachzahlungen aus Sale-and-lease-back-Geschäft	341,4
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	1.489,80
Personalaufwendungen	1.340,90
Altersteilzeit	1.821,90
Übrige	1.988,00

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

In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist bei der WIRO per 31. Dezember 2014 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 17,9 Mio. € enthalten. Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der bestandenen Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forward-Darlehen in Höhe von 1,9 Mio. € haben zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zinsbindung.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren analog zum Vorjahr vor allem aus dem Cash-Management mit der PGR und aus Verrechnungen mit der SIR.

Passive latente Steuern ergeben sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen Handels- und Steuerbilanz im Anlagevermögen, im Umlaufvermögen und in den Rückstellungen. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825 %) und Gewerbesteuer

(16,275 %). Aktive latente Steuern wurden von den passiven latenten Steuern abgesetzt (im Einzelnen siehe Anlage 1f)).

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

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	2014 T€	2013 T€
Hausbewirtschaftung	195.785,9	192.105,9
Verkauf von Grundstücken	5.726,4	12.267,1
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	968,9	930,1
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	315,3	319,6
	202.796,6	205.622,8

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind hauptsächlich Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 2.094,7 T€ (Vorjahr: 677,5 T€), aus der Auflösung von

Rückstellungen in Höhe von 8.080,5 T€ (Vorjahr: 2.093,2 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.346,6 T€

(Vorjahr: 1.508,0 T€) und aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 851,7 T€ (Vorjahr: 673,5 T€) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die folgenden berichtenswerten periodenfremden Aufwendungen.

	2014 T€	2013 T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	1.031,9	48,8
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen und Vorräte	588,4	745,4
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	625,5	452,0
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	9,0	3,4

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten in Höhe von 603,8 T€ (Vorjahr: 70,9 T€) insbesondere den Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 236,6 T€ (Vorjahr: 446,1 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 199,5 T€.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 10.876,9 T€ (Vorjahr: 7.095,1 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 4.728,2 T€ (Vorjahr: 2.820,4 T€).

D. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2014	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	303,0	292,8
Technische Mitarbeiter	21,0	19,1
Gewerbliche Mitarbeiter	216,8	179,8
Mitarbeiter gesamt	540,8	491,7

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

Zum 31.12.2014 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswapgeschäfte per 31.12.2014 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p. a	Kapitalbetrag €	Nominalbetrag per 31.12.2014 €	Marktwert per 31.12.2014 €
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	4.970.211,57	-736.755,85
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	13.949.597,00	-146.791,64
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	4.861.744,86	-823.382,68
SEB	30.09.2008	10	4,15	34.001.131,06	29.500.000,00	-3.412.045,47
DKB	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.319.001,36	-925.541,91
Nord/LB	31.01.2011	10	5,33	35.279.147,62	32.078.089,87	-7.837.505,07
Nord/LB	31.05.2013	15	4,97	4.844.675,26	4.826.396,93	-8.421.959,89
Nord/LB	31.05.2013	6	5,88	1.113.839,47	483.651,08	-353.712,18
				109.001.200,44	95.988.692,67	-22.657.694,69

Bei den aufgeführten Zinsswapgeschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft. Die Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zins-

änderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Zu weiteren Angaben wird auf Anlage 1e) verwiesen.

Ein endfälliger Vertrag mit der Aareal Bank AG konnte zum Zinsbindungsauslauf 29.08.2014 in ein Bankdarlehen zu günstigen Konditionen umfinanziert werden.

Im Jahr 2012 wurde für 2013 ein weiteres Swapgeschäft mit der NORD/LB in Form von zwei Verträgen mit einem Gesamtvolumen von 39,7 Mio. € abgeschlossen. Bei diesem Swapgeschäft war die sukzessive Überleitung des Darlehensportfolios der Delta-Lloyd-Gruppe sowie des letzten zins- und tilgungsfreien Darlehens mit dem Land M-V (OFD) bereits eingeplant, entsprechend den jeweiligen Zinsbindungsläufen. Zum 01.05.2014 ist die Überleitung des Darlehensportfolios der Delta-Lloyd-Gruppe erfolgt. Das OFD-Darlehen wird am 18.04.2015 übergeleitet.

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

Verpflichtungen aus Bauaufträgen sind für die Finanzlage der Gesellschaft nicht als wesentlich zu beurteilen.

Aus langfristigen BKO-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen von 25,4 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung von 8,5 Mio. €.

Das für das Geschäftsjahr vereinbarte Honorar für die Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung beträgt 73,9 T€. Davon wurden im Jahr 2014 22,2 T€ bezahlt. Für Steuerberatungsleistungen durch den Abschlussprüfer entstanden für 2014 Kosten in Höhe von 18,2 T€.

Wesentliche und nicht marktüblich zustandgekommene Geschäfte mit nahe stehenden Personen wurden bei der WIRO nicht getätigt.

Geschäftsführer der Muttergesellschaft WIRO und zugleich Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung ist Herr Ralf Zimlich (Immobilienökonom (ebs)). Zum 01.01.2014 nahm Herr Christian Urban (Dipl.-Ingenieur) als technischer Geschäftsführer seine Tätigkeit bei der WIRO auf.

Die laufenden Personalaufwendungen der Geschäftsführung betragen im Jahr 2014 insgesamt 381,1 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31.12.2014 in Höhe von 897,3 T€ (Vorjahr: 882,9 T€). Die Pensionen im Jahr 2014 beliefen sich auf 73,1 T€ (Vorjahr: 71,4 T€).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO erhielten Bezüge von 22,7 T€ (Vorjahr: 22,9 T€).

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

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Rostock für 2014 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

Gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und Geschäftsführer bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Als Mitglieder des Aufsichtsrates bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Dr. Steffen Wandschneider	Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Dezernent für kaufmännisches Facilitymanagement und Fiskalerbschaften, BBL M-V Rostock
Matthias Ehlers	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Arbeitnehmersvertreter Freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Dr. Ingrid Bacher (bis 04.08.2014)	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreterin Rentnerin
Dr. Sybille Bachmann	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreterin Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Universität Rostock
Steffen Bockhahn	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Senator für Soziales, Jugend, Gesundheit und Sport der Hansestadt Rostock, Bürgerschaftsvertreter Politikwissenschaftler
Thomas Böttcher (seit 04.08.2014)	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Arbeitnehmersvertreter Wohnungsverwalter
Simone Briese-Finke (seit 04.08.2014)	Vorsitzende des Bauausschusses	Bürgerschaftsvertreterin Projektentwicklerin, CUBUS – culture.business. science. e. V.
Ellen Fiedelmeier (seit 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreterin Wahlkreismitarbeiterin, Wahlkreisbüro MdL Regine Lück
Frank Giesen	Vorsitzender des Prüfungs- und Personalausschusses	Bürgerschaftsvertreter Selbstständiger Rechtsanwalt
Thorsten Glomm (bis 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmersvertreter Klempner
Nicole Horn (seit 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmersvertreterin Mitarbeiterin Bereich Investitionen
Dr. Jörn-Christoph Jansen (bis 20.02.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Sachkundiger Einwohner Volljurist
Reinhard Knisch (bis 04.08.2014)	Vorsitzender des Bauausschusses	Sachkundiger Einwohner Rentner
Mathias Krack	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer GWG GmbH
Cornelia Kreft (bis 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmersvertreterin Technische Controllerin

Detlef Langer (bis 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmersvertreter Kaufmännischer Angestellter
Prof. Dr. Dieter Neßelmann (20.02.2014 bis 04.08.2014)		Bürgerschaftsvertreter, Universitätsprofessor i. R.
Christian Reinke (seit 04.08.2014)	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreter Angestellter, Hochschule der Bundesagentur für Arbeit
Jens Rosentreter	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Sozialberater in der Wohnungswirtschaft Arbeitnehmersvertreter
Dr. Helmut Schmidt (seit 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Arzt
Dr. Ulrich Seidel (bis 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer Ing.-Büro für Automatisierung Geschäftsführer Fa. Konzept GmbH, Rentner
Karsten Steffen	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter, Wahlkreismitarbeiter, Europabüro Helmut Scholz
Frank Wilke (seit 04.08.2014)	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmersvertreter Freigestelltes Betriebsratsmitglied

Rostock, den 05. März 2015

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban
Technischer Geschäftsführer



Anlagen

Anlage 1a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2014
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	835.515,56	229.401,74	0,00	0,00	1.064.917,30
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.760.613.436,17	75.294.265,77 ¹⁾	6.669.541,04	- 56.261,93	1.829.181.898,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.407.353,86	7.873.329,16	2.669.082,41	- 17.414.095,30	60.197.505,31
Grundstücke ohne Bauten	8.299.322,19	15.075.026,31	12.598,42	16.528.454,05	39.890.204,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.857,50	0,00	0,00	0,00	1.727.857,50
Technische Anlagen	11.675.115,18	446.207,13	99.559,51	0,00	12.021.762,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.165.757,71	877.106,03	508.842,57	0,00	4.534.021,17
Anlagen im Bau	0,00	4.825.998,25	0,00	805.388,61	5.631.386,86
Bauvorbereitungskosten	1.991.948,13	2.184.147,95	263.989,91	136.514,57	4.048.620,74
	1.860.910.536,68	106.576.080,60	10.223.613,86	0,00	1.957.263.003,42
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	923.550,26	0,00	0,00	0,00	923.550,26
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00
	1.183.551,26	0,00	0,00	0,00	1.183.551,26
	1.862.929.603,50	106.805.482,34	10.223.613,86	0,00	1.959.511.471,98

¹⁾ davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens 66.012.581,07 €

²⁾ davon außerplanmäßige Abschreibungen 1.708.489,00 €

kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
€	€	€	€	€	€	€
707.360,56	119.190,04	0,00	0,00	826.550,60	238.366,70	128.155,00
499.593.558,48	28.542.226,94 ²⁾	- 1.156.321,26	851.664,30	526.127.799,86	1.303.054.099,11	1.261.019.877,69
19.808.517,10	1.059.189,90	- 2.086.214,11	0,00	18.781.492,89	41.416.012,42	52.598.836,76
46.021,00	0,00	0,00	0,00	46.021,00	39.844.183,13	8.253.301,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.090.347,76	49.014,79	0,00	0,00	1.139.362,55	588.494,95	637.509,74
5.017.226,66	714.864,46	- 99.559,51	0,00	5.632.531,61	6.389.231,19	6.657.888,52
3.055.397,63	469.072,51	- 508.842,57	0,00	3.015.627,57	1.518.393,60	1.110.360,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631.386,86	0,00
0,00	0,00	2.597,14	0,00	2.597,14	4.046.023,60	1.991.948,13
528.611.068,63	30.834.368,60	- 3.848.340,31	851.664,30	554.745.432,62	1.402.517.570,80	1.332.299.468,05
8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	914.679,45	914.679,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
8.870,81	0,00	0,00	0,00	8.870,81	1.174.680,45	1.174.680,45
529.327.300,00	30.953.558,64	- 3.848.340,31	851.664,30	555.580.854,03	1.403.930.617,95	1.333.602.303,50

Anlage 1b) zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2014	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2013	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	227.335,69	0,00	273.251,48	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	348.446,40	0,00	107.826,50	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.640,51	0,00	9.296,01	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.414,05	0,00	958,13	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.418.082,42	0,00	1.234.706,21	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.091.119,86	7.138.008,45	10.239.216,62	7.387.376,45
Gesamtbetrag	11.137.038,93	7.138.008,45	11.865.254,95	7.387.376,45

Anlage 1c) zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2014				
	Gezeichnetes Kapital	davon eigene Anteile zum Nennwert	Sonderrücklage	
	€	€	€	
Stand 01.01.2014	60.000.100,00	- 200,00	118.076.627,79	
Berichtigung gem. § 36 DMBiG	0,00	0,00	- 68.186,25	
Bilanzgewinn 2014	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	
Stand 31.12.2014	60.000.100,00	- 200,00	118.008.441,54	

¹⁾ Andere Gewinnrücklagen und das Jahresergebnis stehen grundsätzlich zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

Anlage 1d) zum Anhang

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	934.351.558,33 (909.460.384,99)	42.356.386,20 (26.656.041,50)	163.239.860,17 (133.014.617,82)	728.755.311,96 (749.789.725,67)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	76.045.361,77 (104.739.502,27)	6.417.480,72 (4.729.043,84)	20.895.126,84 (23.529.032,93)	48.732.754,21 (76.481.425,50)
Erhaltene Anzahlungen	57.022.158,40 (56.397.701,36)	57.022.158,40 (56.397.701,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.596.638,09 (2.344.125,11)	2.596.638,09 (2.344.125,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.287.512,95 (2.077.415,39)	2.287.512,95 (2.077.415,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.947.553,33 (3.552.373,28)	3.947.553,33 (3.552.373,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.578.011,09 (1.254.824,96)	2.578.011,09 (1.254.824,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.078.828.793,96 (1.079.826.327,36)	117.205.740,78 (97.011.525,44)	184.134.987,01 (156.543.650,75)	777.488.066,17 (826.271.151,17)

* Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2014 934.997.699,37 € (Vorjahr: 947.089.346,19 €) dinglich besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 17.901.720,97 € (Vorjahr: 20.553.252,85 €) grundbuchlich gesichert.

Gesellschafts- vertragliche Rücklagen €	Bauerneue- rungsrücklage €	Andere Gewinn- rücklagen €	Sonderrücklage aus Investitions- zulage €	Jahresergebnis €	Summe Eigenkapital €
12.587.589,20	59.161.212,09	1.356.781,22	20.581.207,83	17.201.780,96	288.965.099,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 68.186,25
0,00	0,00	0,00	0,00	22.605.669,81	22.605.669,81
0,00	0,00	0,00	0,00	- 14.000.000,00	- 14.000.000,00
0,00	3.201.780,96	0,00	- 4.000.000,00	- 3.201.780,96	- 4.000.000,00
12.587.589,20	62.362.993,05	¹⁾ 1.356.781,22	16.581.207,83	¹⁾ 22.605.669,81	293.502.582,65

Anlage 1e) zum Anhang

Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

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

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

b) Beginn lt. Grundvertrag: 30.06.2008

*) sukzessive bis 31.12.2017

***) sukzessive bis 31.12.2015

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

Laufzeit (Designationszeitraum)	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/ Retrospektive Effektivität
31.03.2008 – 31.03.2015	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.11.2008 – 30.12.2018	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.06.2008 – 30.06.2018	Micro-Hedge	Barwertmethode/ Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
29.08.2008 (Swap) – a) 29.06.2018	Micro-Hedge	Discounted-Cash-Flow- Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
(30.09.2008 (Sw.) – b) 28.09.2012 prolongiert) 28.09.2012 – 6/29/2018	Micro-Hedge	Swap Market Valuation Statement	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.01.2011 – 29.01.2021	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.05.2013 – 29.12.2028	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.05.2013 – 30.09.2019	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig

Anlage 1f) Seite 1 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2014

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz 31.12.2014	Überleitungswert	
	€	€	
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	238.366,70	564,00	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.303.054.099,11	- 228.572.900,38	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.416.012,42	2.276.755,83	
Bauten auf fremden Grundstücken	588.494,95	194.514,87	
Technische Anlagen	6.389.231,19	- 708.597,90	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.518.393,60	- 65.618,53	
Bauvorbereitung	4.046.023,60	- 18.498,65	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	914.679,45	2.553.602,82	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	799.573,00	
Beteiligungen	260.001,00	7.515,00	
Umlaufvermögen			
Grundstücke ohne Bauten	6.266.370,12	4.645,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.021.846,81	- 617.163,88	
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.624.195,79	0,02	
Summe Überleitungswerte Aktiva		- 224.145.608,80	
Passiva			
Rückstellungen			
Pensionen	2.369.900,00	- 753.009,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	- 89.671,00	
Sonstige Rückstellungen	11.295.524,56	- 2.222.670,56	
Summe Überleitungswerte Passiva		- 3.065.350,56	

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2014

	Steuerbilanz 31.12.2014	Aktive Latenzen	Passive Latenzen	
	€	€	€	€
	238.930,70	564,00	0,00	
	1.074.481.198,73	0,00	228.572.900,38	
	43.692.768,25	2.276.755,83	0,00	
	783.009,82	194.514,87	0,00	
	5.680.633,29	0,00	708.597,90	
	1.452.775,07	0,00	65.618,53	
	4.027.524,95	0,00	18.498,65	
		2.471.834,70	229.365.615,46	
	3.468.282,27	0,00	0,00	
	799.573,00	799.573,00	0,00	
	267.516,00	7.515,00	0,00	
		807.088,00	0,00	226.086.692,76
	6.271.015,12	4.645,00	0,00	
	14.404.682,93	0,00	617.163,88	
	1.624.195,81	0,00	- 0,02	
		4.645,00	617.163,86	612.518,86
		3.283.567,70	229.982.779,32	226.699.211,62
	1.616.891,00	- 753.009,00		
	- 89.671,00	- 89.671,00	0,00	
	9.072.854,00	- 2.222.670,56	0,00	
		- 3.065.350,56	0,00	- 3.065.350,56

Anlage 1f) Seite 2 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2014

		Latenzen €	KSt. 15,825 % €	GewSt. 16,275 % €	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	229.982.779,27	36.394.774,83	37.429.697,33	
	aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
		229.982.779,27	36.394.774,83	37.429.697,33	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	3.283.567,70	519.624,52	403.047,07	
	aus Passiva	3.065.350,56	485.091,73	498.885,80	
		6.348.918,26	1.004.716,24	901.932,87	
Passivüberhang		223.633.861,01	35.390.058,58	36.527.764,45	
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen			- 31.391.305,24	0,00	
			3.998.753,33	36.527.764,45	
			KSt. €	GewSt. €	Summe €
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2014)			3.998.753,33	36.527.764,45	40.526.517,58
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2013)			594.473,92	35.203805,12	35.798.278,84
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)			3.404.279,41	1.323.959,33	4.728.238,74

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Gesellschafterbeschlüsse liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festle-

gung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Gesellschafterbeschlüsse und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 7. April 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Müller
Wirtschaftsprüfer

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

Bericht

des Aufsichtsrates



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat erstattet gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 171 Abs. 1 und 2 AktG schriftlichen Bericht über seine Prüftätigkeit. Es wurden der Jahres- und Konzernabschluss, die Lageberichte der WIRO und des Konzerns sowie der Gewinnverwendungsvorschlag geprüft.

Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2014 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratsitzungen, einer Sondersitzung des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, fünf Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. In der Sondersitzung des Aufsichtsrates befassten sich die Mitglieder mit dem Ankauf des Grundstückes Werftdreieck sowie der Änderung des Bebauungsplanes »Nr.01.GE.83 Maritimes Gewerbegebiet Groß Klein«.

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

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

- Bautenstand und Planung von derzeitigen und künftigen Bauvorhaben der WIRO in Groß Klein / Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg und Likedeelerhof
- Sanierung Jugend- und Studentenhaus Süd sowie Joliot-Curie-Allee 23 - 26
- Sachstand Aufzugsprogramm und Erneuerbare Energien
- Bau von Fotovoltaikanlagen zur Eigennutzung

- Planungen zur Umgestaltung des Eingangsbereiches des WIRO-Bürogebäudes,
- Sanierungsstand Markgrafenheide / Albin-Köbis-Straße sowie Warnemünde / Rostocker Straße

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

- der Jahresabschluss 2013
- variable Anteile der Geschäftsführungvergütung 2013 und 2015
- Finanzreport der Geschäftsführung
- Informationen zur Abgabe des Public Corporate Governance Kodex, zum Engagement der WIRO 2014 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, zum betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen. An den Aufsichtsratsitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig teilgenommen. Über alle Aufsichtsratsitzungen und Ausschusssitzungen wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen zu entnehmen.

Im Jahr 2014 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

Im Ergebnis der Kommunalwahlen in Rostock wurde 2014 ein neuer Aufsichtsrat bestellt, als Aufsichtsratsvorsitzender wurde erneut Herr Dr. Wandschneider gewählt.

An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

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

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2014 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit Datum vom 07.04.2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2014 folgende Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

- Lagerhaltung Bauservice
- Folgen eines eventuellen Zinsanstieges

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

Aufgrund seiner vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen hat. Er empfiehlt deshalb der Gesellschafterin, die Geschäftsführung für das Jahr 2014 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2014 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns 2014. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2014 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 22.605.669,81 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 14.000.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 8.605.669,81 €

Am 27.05.2010 haben sich die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der WIRO durch einstimmigen Beschluss zur Anerkennung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock in der Form vom 07.05.2008 (einschließlich der Änderungen vom 17.03.2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2014 haben Geschäftsführung und Aufsichtsrat eine Entsprechungserklärung abgegeben.

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

Rostock, 29.04.2015



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

A.-Tischbein-Straße 43
18109 Rostock
Tel. 0381.4567-3110
Fax 0381.4567-3199
grossklein@WIRO.de

KundenCenter Lütten Klein

Warnowallee 7
18107 Rostock
Tel. 0381.4567-3210
Fax 0381.4567-3299
luettenklein@WIRO.de

KundenCenter Reutershagen

ab Juni 2015
Schonenfahrerstraße 5
18057 Rostock
Tel. 0381.4567-3310
Fax 0381.4567-3399
reutershagen@WIRO.de

KundenCenter Mitte

ab Juni 2015
Fischerstraße 1
18055 Rostock
Tel. 0381.4567-3510
Fax 0381.4567-3599
mitte@WIRO.de

KundenCenter Toitenwinkel

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

KundenCenter Haus- und

Wohneigentum
Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel. 0381.4567-3710
Fax 0381.4567-3799
hausundwohneigentum@WIRO.de

KundenCenter Evershagen

K.-Rasmussen-Str. 9
18106 Rostock
Tel. 0381.4567-3810
Fax 0381.4567-3899
evershagen@WIRO.de

KundenCenter

Forderungsmanagement
Warnowallee 21/22
18107 Rostock
Tel. 0381.4567-3410
Fax 0381.4567-3499
forderungsmanagement@WIRO.de

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel. 0381.4567-0



Herausgeber: WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH · Lange Straße 38 · 18055 Rostock | **Redaktion:** WIRO Abt. Kommunikation, Abt. Marketing und qbus.de | **Konzept & Design:** qbus.de · Werbeagentur · Heiligengeisthof 5 · 18055 Rostock | **Fotos:** Holger Martens · Andreas Duerst, STUDIO 301 · Stefanie Link | **Druck:** Druckerei Weidner · Carl-Hopp-Str. 15 · 18069 Rostock

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

