
GESCHÄFTS- BERICHT

2015



25
Jahre

Wohnfühlen in Rostock

Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2015 ist für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH ein außerordentlich erfolgreiches gewesen. Dies spiegelt sich nicht nur in erfreulichen Kennzahlen wider. Noch wichtiger ist, dass wir 2015 die Ausgangsposition für unsere Arbeit in den kommenden Jahren deutlich verbessern konnten. Für zwei wichtige Neubauprojekte haben wir den ersten Spatenstich gefeiert: Im InselQuartier auf der Holzhalbinsel entstehen 180 Mietwohnungen, weitere 60 im Warnemünder Dünenquartier.

Im Frühjahr fiel außerdem der Startschuss für die umfangreiche Bürgerbeteiligung zur geplanten Bebauung auf dem Werftdreieck mit mehr als 700 Mietwohnungen. Wir haben viel Zeit und Kraft in das Verfahren investiert und das hat sich gelohnt. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs wurde im März 2016 gekürt und hat viel Lob geerntet. Jetzt wird intensiv am B-Plan-Entwurf gearbeitet. Von 2018 an sollen sich auf der Industriebrache die Baukräne drehen. Es wird das größte Neubauprojekt für Mietwohnungen seit 1990 in Mecklenburg-Vorpommern.

Die WIRO ist ein Dienstleister im Wandel. Auf dem Weg vom VEB Gebäudewirtschaft Rostock zur Wohnfühlgesellschaft haben wir Rostock verändert und in 25 Jahren viel erreicht. Die Zahlen im Geschäftsbericht belegen erneut unsere hohe Wirtschaftskompetenz und die Qualität unseres Wohnungsportfolios, das wir immer weiterentwickeln. Alle Investitionen in den Bestand erfolgen mit Augenmaß und berücksichtigen die Interessen unserer Mieter. Die Mieterzufriedenheit weiter zu erhöhen ist ein zentrales Anliegen. An diesem Anspruch arbeiten unsere rund 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit hoher Motivation und Serviceorientierung. Sie sind der wichtigste Erfolgsfaktor der WIRO. Ihnen gilt unser besonderer Dank!

*Christian Urban (links) und
Ralf Zimlich (rechts)*



Die Gesellschaft für deutsche Sprache wählte »Flüchtlinge« zum Wort des Jahres 2015. Es weist auf ein Thema, das nicht zuletzt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellt und weiter stellen wird. Auch die WIRO vermietet Wohnungen an Hilfesuchende – indirekt über die Stadtverwaltung oder auch direkt an Geflüchtete mit Bleiberecht. Weitere anspruchsvolle Themen und Aufgaben ergeben sich aus den Verschärfungen von Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften wie beispielsweise die Energieeinsparverordnung 2016 oder das angekündigte zweite Mietrechtspaket.

Angesichts einer beschränkten Kaufkraft im Bundesvergleich stellt auch die Entwicklung der Nebenkosten die Wohnungsunternehmen und Mieter vor wachsende Probleme. Außerdem wurde 2015 die Wohnraumförderung des Landes novelliert. Das Zuschussprogramm für die Förderung von Aufzugsanlagen wird fortgeführt. Erstmals gibt es ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau. Beide Aspekte können positiv auf den

Wohnungsmarkt wirken. Trotz verbesserter Förderkonditionen erwarten wir aufgrund des zur Verfügung stehenden Volumens allerdings einen eher kleinen Effekt.

Wir glauben an unser Kerngeschäft, das Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock: Ein Zuhause zum Wohnfühlen hat für alle Altersgruppen einen hohen Stellenwert. Darin liegen für uns sowohl enorme Chancen als auch eine hohe Verpflichtung. Wir blicken sehr zuversichtlich nach vorn, werden unsere Strategie weiter entschlossen umsetzen. Die WIRO konzentriert sich auf das, was sie am besten kann: Wohnungen kompetent und effizient bewirtschaften, Wachstumschancen nutzen sowie Dienstleistungen ausbauen. Auf diese Weise schaffen wir einen sichtbaren und nachhaltigen Mehrwert. Dabei haben wir unsere soziale Verantwortung als größter Vermieter in Rostock fest im Blick. Wir danken unserer Gesellschafterin für das in uns gesetzte Vertrauen und den guten, intensiven Gedankenaustausch.

In Frankreich wird 2016 um den europäischen Fußballthron gespielt. In Rio de Janeiro kämpfen Athleten um olympische und paralympische Medaillen. Vor unserer Haustür wird die 79. Warnmünder Woche ausgesegelt. Und auch die WIRO ringt um beste Ergebnisse. Die Wohnfühlgesellschaft hat sich viel vorgenommen. Wir freuen uns auf unseren weiteren gemeinsamen Weg in eine erfolgreiche Zukunft.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ralf Zimlich'.

Ralf Zimlich

*Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Christian Urban'.

Christian Urban

*Technischer
Geschäftsführer*

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft
mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Unternehmens	08
Geschäftsmodell	08
Beteiligungen	08
2. Wirtschaftsbericht	09
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	09
Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf	10
› Wohnungswirtschaft	11
› Grundstückswirtschaft	13
› Investitionen	14
› Finanzierung	15
› Personal- und Sozialbereich	16
3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	17
Ertragslage	17
Finanzlage	18
Vermögenslage	20
4. Nachtragsbericht	21
5. Risikobericht	21
6. Chancen- und Prognosebericht	24
7. Weitere Angaben	25

Jahresabschluss 2015

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft
mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz der WIRO zum 31. Dezember 2015	28
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015	30

Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesell-
schaft mbH, Rostock für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	34
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	34
C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
I. Erläuterungen zur Bilanz	37
II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
D. Sonstige Angaben	39

Anlagen zum Anhang

1a) Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	44
1b) Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	46
1c) WIRO-Eigenkapitalspiegel 2015	46
1d) Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	47
1e) Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB	48
1f) Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2015	50

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	56
--	----

Bericht

des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	60
----------------------------	----

Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2015

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. Als öffentliches Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die WIRO vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hansestadt Rostock zuständig. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Gesellschaft alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus sowie der 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 Satzung vom 19. Dezember 1990 (letzte notariell beurkundete Satzungsänderung vom 4. Juni 2015) als auch durch eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie durch Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse jeweils vom 27. November 2008 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2015 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock. Anlass für die Satzungsänderung vom Juni 2015 war eine Neustrukturierung des Eigenkapitals, bei der hauptsächlich das Stammkapital auf 160,0 Mio. € erhöht wurde. Die Umgestaltung diente der Klarheit in der Bilanzstruktur und der Bereinigung historisch gewachsener Strukturen in der Darstellung des Eigenkapitals. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden des Weiteren Vorgaben des Landesrechnungshofes in Bezug auf das Drittelbeteiligungsgesetz und das Haushaltsgrundsätzegesetz in die Satzung aufgenommen.

Beteiligungen

Die WIRO hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

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 in den Konzernabschluss der WIRO einbezogen.

Die PGR bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätz-

lich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen 4 Parkhäuser, 3 Schwimmsteganlagen und 3 Parkplätze sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur der Hansestadt Rostock bei. In der PGR sind aktuell 7 Mitarbeiter tätig. Sie wird von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR erbringt Serviceleistungen wohnungsorientierter Art für den Immobilienbesitz der WIRO. Bei der SIR sind 20 Mitarbeiter mit befristeten Arbeitsverträgen in den Bereichen Conciergedienste, Mülloptimierung und Sportorganisation tätig. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Deutschlands Wirtschaft ist im vergangenen Jahr gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % zu und lag damit im zweiten Jahr in Folge über dem 10-Jahres-Durchschnitt.¹ Ein weiteres Kennzeichen für den Wirtschaftsaufschwung ist die gute Lage am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbslosen war im Dezember 2015 so niedrig wie seit 24 Jahren nicht in diesem Monat. In Rostock betrug die Arbeitslosenquote zum Jahreswechsel 9,9 %.² Sie lag damit über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %, aber unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern mit 10,3 %.³ Vor dem Hintergrund dieser Beschäftigungszunahme, einer moderaten Preisentwicklung und steigender Löhne sind die real verfügbaren Einkommen gestiegen.

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

Nach Einschätzung der Branchenverbände konnten im Berichtsjahr auch viele Anbieter von Dienstleistungen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten ausweiten. Zu diesen gehört die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Sie gilt als einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland, mit einem Bruttowertschöpfungsanteil von zuletzt mehr als 11 %.⁴ 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 enorme Herausforderungen zu bewältigen. Dem Neubau von Wohnraum in stark nachgefragten Regionen und Städten steht der Rückbau in anderen

Teilen des Landes gegenüber. Investitionen sind von den Unternehmen unter Berücksichtigung der Energiewende, demografischer Veränderungen und der anhaltend hohen Zahl der nach Deutschland flüchtenden Menschen zu planen. Die Effekte der Migration sind derzeit nicht vollständig absehbar.

Die Einwohnerzahl Deutschlands ist nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2015 deutlich gestiegen, auf mindestens 81,9 Millionen Menschen. Auch die Hansestadt Rostock zieht mehr Menschen aus dem Umland, aus anderen Bundesländern oder dem Ausland an, als sie umgekehrt verliert. Im Einwohnermelderegister waren nach Angaben der Stadtverwaltung am 31. Dezember 2015 insgesamt 206.033 Personen registriert.⁵ Das sind knapp 2.200 mehr als vor einem Jahr. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Zahl an leer stehenden Wohnungen im gesamten Stadtgebiet erneut gesunken ist. Inzwischen können nicht mehr alle Wohnungsnachfragen unmittelbar wunschgemäß bedient werden.

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat in der Studie »Im Osten auf Wanderschaft« untersucht, welche Gemeinden in den fünf ostdeutschen Flächenländern für junge Menschen, Familien oder Ruheständler attraktiv sind, und gibt damit einen Einblick in die unterschiedliche demografische Zukunft der Regionen. Die Autoren bezeichnen Rostock als einen der ostdeutschen »Leuchttürme«. Diese Orte könnten als wichtige Wachstumsmotoren bei ansonsten rückläufigen Einwohnerzahlen wirken und sollten weiter gestärkt werden, heißt es.⁶ Die Stadtverwaltung Rostock erwartet in den kommenden Jahren eine weiter steigende Bevölkerungszahl.

Im März 2015 hat der Deutsche Bundestag die Mietpreisbremse beschlossen. Trotz erster Initiativen findet dieses Gesetz bisher in Mecklenburg-Vorpommern keine Anwendung. Die WIRO plant, ihren Kurs fortzusetzen: Wir wollen das Mietportfolio stärken und durch Neubau sowie Sanierung weiter aufwerten.

¹ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 14.01.2016.

URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16_014_811.html [Stand: 29.02.2016].

² Kommunale Statistikstelle der Hansestadt Rostock (Hg.): Rostock in Zahlen 2015.

³ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick. Dezember 2015 [Stand: 07.01.2016].

⁴ Jahresbilanz des GdW, Jahrespressekonferenz 2014.

⁵ Einwohnermelderegister der Hansestadt Rostock: Bevölkerungsentwicklung.

⁶ Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Im Osten auf Wanderschaft.

URL: www.berlin-institut.org/publikationen/studien/im-osten-auf-wanderschaft.html [Stand: 29.02.2016].

Für 2016 erwartet die WIRO angesichts anhaltend niedriger Zinsen sowie schwindender Anlagealternativen auch eine weiterhin rege Nachfrage von Eigennutzern im Bereich Eigentumswohnungen und Baugrundstücke. Eine stabile politische und wirtschaftliche Lage vorausgesetzt, wird sich das

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

Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die WIRO wurde in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2015 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten auch 2015 relativ stabil. So wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 39.602 Wohnungen (Vorjahr: 39.683 Wohnungen) verwaltet, davon 35.497 eigene Wohnungen. Der Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2015 bei lediglich 1,68 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesenkt werden (Vorjahr: 2,15 %). Damit lag die Gesellschaft unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen betrug per 31. Dezember 2015 nur 1,21 % (Vorjahr: 1,42 %). Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2015 bei 5,75 €/m² (Vorjahr: 5,66 €/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 Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 14,99 €/m² im Jahr 2015 (Vorjahr: 12,32 €/m²) geführt haben.

Die bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren haben sich wie folgt entwickelt:

Finanzielle Steuerungsgrößen	31.12.2015	31.12.2014
EBIT	66.373 T€	70.119 T€
EBITDA	97.979 T€	101.073 T€
EK-Quote ¹	23,24 %	22,63 %
Gesamtkapital-Rentabilität ²	4,55 %	4,77 %
EK-Rentabilität ^{1,2}	8,23 %	8,74 %
Cashflow nach DVFA/SG	46.599 T€	42.355 T€

¹ Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

² Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.

Die wichtigste Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden-

und Mitarbeiterzufriedenheit sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft. So platzierte sich die WIRO zum dritten Mal in der Benchmarkstudie der TTR-Gruppe⁷ zur Mieterzufriedenheit unter den drei Preisträgern. Diese Auszeichnung spiegelt die hohe Wohnzufriedenheit der Mieter der WIRO wider. Die WIRO ist stets in der Lage, den Kundenbedürfnissen durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zu entsprechen.

Als Arbeitgeber steht die WIRO in einem komplexer werdenden Umfeld. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung eigener Mitarbeiter, an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen für seine Mitarbeiter und widmet sich mit vielfältigen Maßnahmen dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten von durchschnittlich 17 Jahren und eine geringe Mitarbeiterfluktuation von weniger als 1 % stehen für den Erfolg dieser Maßnahmen.

Die WIRO ist als kommunales Unternehmen in der Hansestadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, Mittelstandsmotor insbesondere für das Handwerk und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring. Daneben wird die Gesellschaft ihrer sozialen Verantwortung auch durch den Betrieb von 8 Turn- und Sporthallen, 1 Sportanlage, 1 Tennisanlage, 1 Schwimm- und 1 Schießsportanlage sowie von 3 Wohnheimen gerecht, die als Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel) geführt werden.

Auch das ökologische Engagement der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Verschiedene Maßnahmen wurden schon umgesetzt oder befinden sich in Vorbereitung (z. B. Fotovoltaikanlagen, Geothermieanlagen, Eisspeicherheizung, Solarthermieanlagen). Damit leistet die WIRO einen

⁷ Die TTR Group führt eine jährliche Erhebung der Mieterzufriedenheit der 25 größten Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland durch.

Beitrag zur CO₂-Einsparung und zum aktiven Klimaschutz. Weitere ökologisch nachhaltige Investitionen sind bereits für das Jahr 2016 geplant.

Die WIRO wird sich auch in Zukunft ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung

stellen und mit nachhaltigen Managementstrategien künftige Erfolge für das Unternehmen sichern.

Im Folgenden wird die Geschäftsentwicklung bezogen auf die wichtigsten Geschäftsfelder sowie Geschäftsgrundlagen der WIRO dargestellt.

Wohnungswirtschaft

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

Wohnungswirtschaft	2015	2014
Eigene Bestände		
Wohnungen	35.497	35.604
gewerbliche Einheiten	622	623
Garagen/Stellplätze	9.360	9.316
Fremde Bestände		
verwaltete Wohnungen	546	525
gewerbliche Einheiten	30	29
Stellplätze/Garagen	59	42

Daneben erbringt die WIRO für 3.557 (davon 1.399 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 211 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr moderat gestiegen. Die WIRO differenziert bei der Gestaltung ihrer auf dem Mietspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach ihrem Versorgungsauftrag und ihren Möglichkeiten am Markt. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Die Betriebskostenumlagen entwickelten sich entsprechend den Kosten der Vorjahre.

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

Mientwicklung	2015	2014	2013	2012	2011
Miete €/m ² (netto kalt)	5,75	5,66	5,61	5,56	5,52
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,36	1,35	1,31	1,31	1,33
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,83	0,89	0,82	0,74	0,92
Miete €/m ² (warm)	7,94	7,90	7,74	7,61	7,77

* Bezogen auf die Abrechnung im Vorjahr.

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialarbeitern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung von Mietrückständen. Die in der Vergangenheit durch ein Inkassobüro verfolgten Mietrückstände aus ehemaligen Mietverhältnissen konnten mehrheitlich nicht eingebracht werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Ausbuchungen von in den Vorjahren einzelwertberichtigten Forderungen in Höhe von 7,3 Mio.€

vorgenommen. Die Einzelwertberichtigungen des laufenden Geschäftsjahres beliefen sich auf 0,7 Mio. €. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Wertberichtigung der im Geschäftsjahr entstandenen und nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,46 % (Vorjahr: 0,37 %) bezogen auf die Sollmieten.

In der Regel ist die WIRO 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. Dezember 2015 so dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten		Leerstand (strukturell) 2015		Leerstand (strukturell) 2014
	absolut	Anteil in %	absolut	%	%
Rostock insgesamt	1.288	9,94	0	0,00	0,00
Biestow	1.288	9,94	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf/					
Brinckmanshöhe/Kassebohm	3.575	3,08	0	0,00	0,00
Dierkow	7.695	23,29	21	1,17	1,84
Evershagen	9.519	52,15	25	0,50	0,75
Gehlsdorf	1.915	0,78	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.622	33,23	47	1,86	2,49
Hansaviertel	6.129	21,26	9	0,69	1,50
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	11.956	13,26	10	0,63	1,19
Lichtenhagen	7.953	21,68	15	0,87	2,14
Lütten Klein	11.022	55,97	59	0,96	1,02
Markgrafenheide	1.016	13,00	30	22,73	14,39
Reutershagen	10.606	38,35	36	0,89	0,61
Schmarl	5.062	36,41	11	0,60	1,74
Stadtmitte	10.604	24,47	23	0,89	0,50
Südstadt	8.806	31,42	9	0,33	0,54
Toitenwinkel	8.503	29,66	73	2,89	3,05
Warnemünde/Diedrichshagen	5.110	24,46	61	4,88	4,34
Gesamt	118.381	29,99	429	1,21	1,42

1) Zahlen für 2015 liegen noch nicht vor.

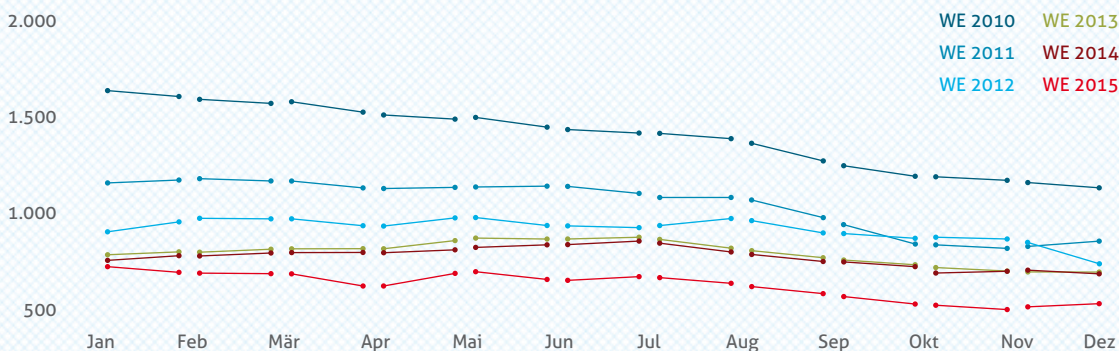
2) Davon zwei gepachtete Wohneinheiten.

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

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

Leerstandsentwicklung

Anzahl Leerwohnungen



Der Grad der Anschlussvermietung lag 2015 bei 104,24% (Vorjahr: 100,90%). Der recht hohe Grad der

Fluktuation von 11,04% (Vorjahr: 10,88%) ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet.

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

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

Grundstücksentwicklungen

Holzhalbinsel

Mit dem ersten Spatenstich Ende Juni 2015 begannen die Tiefbauarbeiten für das Inselquartier mit ca. 180 Mietwohnungen auf der innerstädtisch gelegenen Holzhalbinsel. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird rund 50 Mio. € betragen.

Für die verbliebenen Restflächen sind bereits Investoren vertraglich gebunden. Lediglich eine als Gewerbestandort vorgesehene Fläche ist noch verfügbar.

Mittelmole

Für die im Jahr 2010 erworbenen Flächen auf der Mittelmole laufen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit nach wie vor die städtebaulichen Vorbereitungen für einen Bebauungsplan. Mittelfristig ist im Zusammenhang mit dem Bahnhofsumbau die Entwidmung von Gleisflächen der Deutschen Bahn vorgesehen. Das vorübergehend auf der Mittelmole betriebene Parkgeschäft ist ertragskräftig.

Werftdreieck

Die WIRO hat 2014 eine ca. 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. Der Standort soll in Abstimmung mit den Fachämtern und den örtlichen Beiräten der Hansestadt für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet werden. Dort sollen Bestandsimmobilien für die WIRO entstehen.

In Vorbereitung des Bebauungsplanes 2016 wird für den Wohnungsstandort Werftdreieck ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Entwicklung und Genehmigung der Bebauungsplanung wird sich über mindestens weitere 2 bis 3 Jahre erstrecken.

Dünenquartier

Im Sommer 2015 hat die WIRO mit der Wohnbebauung in der Warnemünder Parkstraße begonnen. Nach voraussichtlicher Fertigstellung zum Jahreswechsel 2017/2018 stehen dem Markt 60 Mietwohnungen zur Verfügung.

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

Marinegelände Gehlsdorf: Das für eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehene Hauptzentrum wurde zum Geschäftsjahresende durch einen Investor reserviert und wird 2016 veräußert. Damit sind alle Flächen des Baugebietes abverkauft.

Likedeelerhof in Groß Klein: Die 33 Eigentumswohnungen in skandinavischer Wohnform sind bis auf drei Wohneinheiten verkauft. Ein ursprünglich geplanter zweiter Bauabschnitt auf dem angrenzenden Baufeld der WIRO ist vorerst zurückgestellt.

Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd: Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten keine größeren Ansiedlungen in den Gewerbeparks.

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

Diedrichshagen – Am Golfplatz: Im Jahr 2013 wurden ca. 3 Hektar Bruttobaulandflächen von der Hansestadt Rostock erworben. 31 Eigenheim-

grundstücke sind erschlossen, die Vermarktung ist nahezu abgeschlossen.

Wohnpark Brinckmanshöhe: Da der Bebauungsplan von 1997 nicht mehr bedarfsgerecht war, erfolgte eine Überplanung von Teilbereichen für die zukünftige mehrgeschossige Wohnbebauung. Das Baurecht wird voraussichtlich 2016 erteilt.

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

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

Investitionen

Die Stärke der WIRO ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich im Zeitraum von 1992 bis 2004 abgeschlossen wurde, der jedoch zunehmend einer erneuten Bearbeitung bedarf.

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

Im Geschäftsjahr 2015 lag das Augenmerk insbesondere auf der Einführung und Umsetzung des Konzeptes zur Barrierereduzierung, das der demografischen Entwicklung Rechnung trägt. Dieses Konzept wird auch zukünftig fester Bestandteil der Investitionsplanung sein. Für 2016 sind in diesem Zusammenhang insgesamt 9 weitere Aufzugsanlagen geplant.

Zudem wurde 2015 weiterhin in Energieeffizienz, verbunden mit der Gewinnung und Nutzung alternativer Energien, investiert. So wurde im Rahmen der Vollmodernisierung eines Wohnblocks in der Joliot-Curie-Allee eine solarthermische Anlage installiert, die sowohl zum Heizen als auch zur Warmwasserversorgung beiträgt. Zusätzlich wurden an diesem Wohnblock Fassadenteile mit Solarmodulen

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 erwarb die WIRO mehrere bebaute und unbebaute Grundstücke, wie beispielsweise ein Wohn- und Geschäftshaus in der Wachtlerstraße in Warnemünde und eine Freifläche Am Küterbruch für die Errichtung eines neuen Parkhauses.

Die WIRO entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete für ein dem Wohnungsmarkt stets angepasstes Immobilienportfolio.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2015 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 149 Eigentumswohnungen (inklusive 7 Eigentumswohneinheiten im Likedeelerhof), 21 Eigenheimgrundstücke und 5 Reihenhausgrundstücke.

ausgestattet, welche die hauseigene Stromversorgung unterstützen. Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2016 geplant. Fotovoltaikanlagen werden anders als bisher ausschließlich zur Stromerzeugung für den eigenen Verbrauch errichtet. Erstmals wurden im Jahr 2015 bei zwei Objekten Energiespeicher eingesetzt. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.

Um eine weitere Verknappung des Mietwohnungsangebotes der WIRO zu verhindern, investierte die WIRO 2015 ca. 8,4 Mio. € in die Neubauten an den Standorten Holzhalbinsel und Dünenquartier in Warnemünde.

Durch Neubau wurden im Februar 2015 am Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg 39 Wohneinheiten mit überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 16,3 Mio. € (Vorjahr: 39,2 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten, wie beispielsweise Grundsanierungen in der Rostocker Straße 26–28 in Warnemünde, in der Albin-Köbis-Straße in Markgrafenheide und Investitionen in die Neubauvorhaben.

Finanzierung

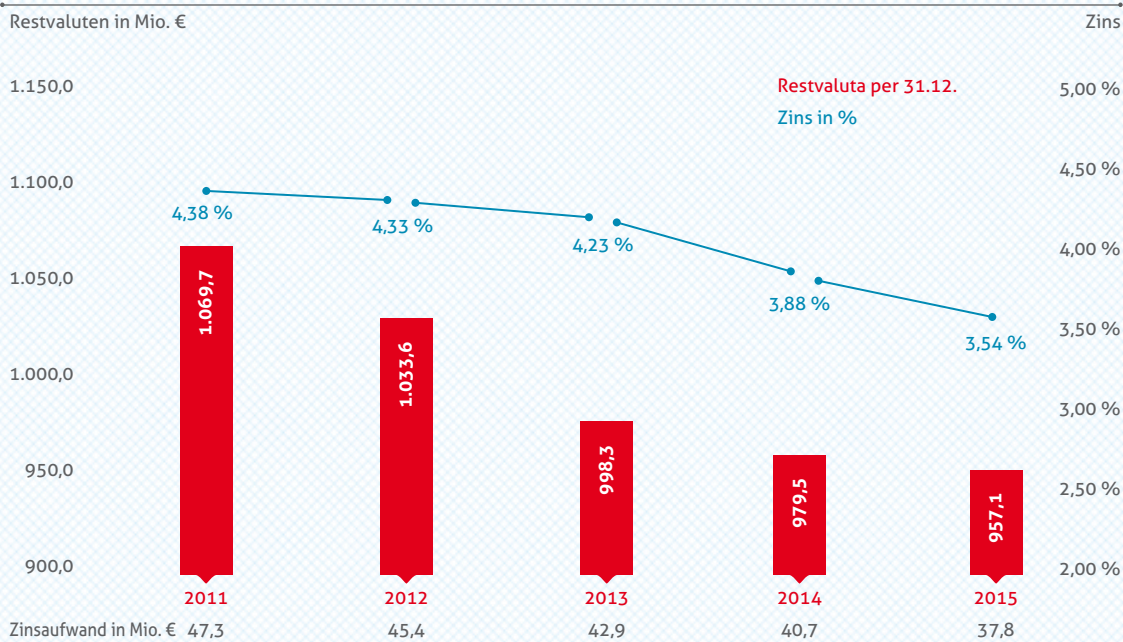
Der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln stellte sich zum 31. Dezember 2015 mit rund 957,1 Mio. € (Vorjahr: 979,5 Mio. €) dar.

Die laufende Tilgung betrug 37,0 Mio. €, das entspricht einer Tilgungsleistung von 3,47 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die Tilgungsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht. Ursache ist hier die Finanzierung zukünftiger Projekte. Mittel- bis langfristig soll die Tilgungsleistung möglichst beibehalten bzw. verringert werden. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen waren zudem Sondertilgungen in Höhe von 6,1 Mio. € möglich.

Der Darlehensbestand setzt sich unverändert aus überwiegend langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen zusammen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 125,7 Mio. € (13,13 %). Das weitere Darlehensvolumen von 831,4 Mio. € wurde über weitere 16 Gläubiger generiert.

Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 1.162 reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen und auch weiterhin geplant.

Restvaluta/Zinsaufwand/Zins im Durchschnitt (2011–2015)



Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 3,54 % p. a. (Vorjahr 3,88 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 37,8 Mio. €. Das über das gesamte Jahr 2015 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen Prolongationen und Umfinanzierungen zukünftige Einsparungen zu generieren.

Neben den ausreichenden Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt die WIRO auch weiterhin über

Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.

Im Geschäftsjahr 2015 konnten die Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolios verwirklicht werden; dies wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Interesses stehen.

Personal- und Sozialbereich

Die Anzahl der Mitarbeiter einschließlich der 32 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer ist bei der WIRO zum 31. Dezember 2015 auf 589 gestiegen (Vorjahr: 586). Der Zuwachs trägt der Verbesserung und Ausweitung der Service- und Beratungsleistungen und der steigenden Anzahl an Bauaktivitäten Rechnung und dient einer sozial verträglichen Nachfolgeregelung für gänzlich oder vorübergehend ausscheidende Mitarbeiter. Die Statistik enthält zudem die Zahl der geringfügig beschäftigten Mitarbeiter für den Winterdienst.

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2015 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeit- beschäftigt
Geschäftsführung	2	-	2	-
Kaufmännische	71	232	303	62
Technische	15	13	28	3
Gewerbliche	174	50	224	22
Auszubildende	15	17	32	-
Gesamt	277	312	589	87

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in technischen Gewerken wie Schlüsseldienst, Elektro, Heizung und Sanitär, in den Baugewerken Tischler und Maler sowie im Gartenbau tätig ist. Ab 2016 wird das Gewerk Gartenbau sukzessive durch Einkauf der Leistungen von Dritten abgelöst. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den unternehmenseigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2015 beschäftigte der Bauregiebetrieb, inklusive Winterdienst, insgesamt 102 Mitarbeiter (Vorjahr: 104).

Mit 3 Mitarbeitern wurden 2015 Verträge zur Altersteilzeit geschlossen. Die WIRO wird auch künftig weitaus weniger Altersteilzeitregelungen im Unternehmen gewähren als in den Vorjahren.

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

Die Entlohnung der Mitarbeiter der WIRO richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2015 erfolgte eine Tarifierhöhung um 2,4 %. Im Sommer 2016 wird eine weitere Anpassung der Bezüge der Mitarbeiter im Rahmen des Tarifvertrages um 2,2 % vorgenommen.

In 118 externen Maßnahmen fanden fachspezifische Weiterbildungen für 165 Mitarbeiter der WIRO statt. An weiteren 33 internen Weiterbildungsmaßnahmen nahmen 416 Mitarbeiter teil.

Die Führungskräfte im Unternehmen werden zielgerichtet für ihre Führungsaufgaben geschult und erhalten nach Bedarf persönliche Coachings.

Der jährlich ausgerichtete Strategietag und die Unternehmenskonferenz schließen inhaltlich daran an.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Personalarbeit wird mittelfristig weiter die effiziente Regelung der Nachfolge für Mitarbeiter sein, die aus Altersgründen ausscheiden. Die Anzahl der Mitarbeiter wird ab 2020 insgesamt sinken, unter anderem durch das Ausscheiden von Mitarbeitern aus der passiven Phase der Altersteilzeit.

Das Unternehmen setzt sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auseinander. Entsprechende Maßnahmen, beispielsweise zur Betreuung der Mitarbeiterkinder während der Ferien oder hinsichtlich der Pflege von Familienangehörigen, wurden etabliert. Das betriebliche Gesundheitsmanagement, das für alle Mitarbeiter medizinische Vorsorge und Betriebssport anbietet, ergänzt das Engagement der WIRO im Personal- und Sozialbereich.

Am 1. Mai 2015 trat das »Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst« in Kraft. Die Hansestadt Rostock hat als Gesellschafterin der WIRO bisher keine Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festgelegt.

3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage₂

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

Ertragslage	2015	2014	Veränderungen
	T€	T€	
Betriebsergebnis*	28.605,0	26.173,5	2.431,5
Finanzergebnis	1.963,0	2.501,7	-538,7
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	-2.585,2	807,4	-3.392,6
Ertragsteuern	10.170,2	10.876,9	-706,7
Jahresüberschuss	17.812,6	18.605,7	-793,1

* In das Betriebsergebnis 2015 sind 37,8 Mio. € (Vorjahr: 40,7 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen worden.

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im Betriebsergebnis erkennen. Das Finanzergebnis enthält neben den abgeführten Gewinnen der Tochtergesellschaften (1.747,6 T€) den Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen (29,3 T€) und sonstige Zinserträge (186,1 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das neutrale und periodenfremde Ergebnis gesunken. Es enthält im Wesentlichen Rückstellungszuführungen und Ertragswertkorrekturen im Anlagevermögen abzüglich Rückstellungsaufösungen.

Das gegenüber dem Vorjahr relativ konstante Jahresergebnis entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Die positive Abweichung zum geplanten Jahresergebnis (ca. 12,0 Mio. € zuzügl. Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage in Höhe von 4,0 Mio. €) ergibt sich aus einer Vielzahl positiver Effekte (u. a. niedrigere Zinsaufwendungen und höhere Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens, insbesondere Eigentumswohnungen) in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen der WIRO.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

Spartenrechnung	2015	2014
	T€	T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	29.149,3	32.098,4
Grundstückswirtschaft	5.172,4	877,0
Dienstleistungen	-914,7	-687,4
	33.407,0	32.288,0
Auswirkung aus in Vorjahren vorgenommenen Fördergebietsabschreibungen	1.515,2	1.346,6
Finanzergebnis	-839,5	-844,9
Sonstige Vorgänge saldiert	-12.270,0	-10.184,0
Bilanzgewinn	21.812,7	22.605,7

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 2.949,1 T€ schlechter ausfällt. Die reduzierten Fremdkapitalkosten konnten die höheren Instandhaltungsaufwendungen, die den Bestand aufwerten, im Geschäftsjahr nicht kompensieren. Das Resultat wird als äußerst zufriedenstellend

beurteilt. Eine konsequente Mietenpolitik und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereiches Grundstückswirtschaft ist gegenüber 2014 signifikant um 4.295,4 T€ gestiegen. Es ist geprägt von

den Verkaufserfolgen bei Eigentumswohnungen, dem Verkauf weiterer Eigentumswohnungen des Likedeelerhofes, dem Verkauf von Grundstücksflächen für Eigenheimbebauung, insbesondere im Baugebiet Diedrichshagen, sowie Aktivitäten zur Entwicklung der Grundstücksflächen auf der Holzhalbinsel.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis von 914,7 T€ aus. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen WIROtel, Technik, Eigentumsverwaltung und Bauregiebetrieb nicht erzielt werden. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind 2015 gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen, führten jedoch zu kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.

Finanzlage

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

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind maßgeblich gekennzeichnet von Abschreibungen und Zuschreibungen im Rahmen von Ertragswertberechnungen. Außerdem ist die Auflösung bzw. Bildung von Rückstellungen ein wesentlicher Bestandteil dieser Position. Weiterhin fließen die Korrekturen von Wertberichtigungen auf Forderungen mit ein. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 17.812,6 T€ (Vorjahr: 18.605,7 T€).

Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.

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

Liquidität	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€	Liquiditätsveränderungen T€
I. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	2.955,6	2.323,4	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			632,2
II. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	4.257,8	3.999,0	258,8
Bankverbindlichkeiten	21,6	550,3	-528,7
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	22.568,4	22.544,2	24,2
Nettogeldvermögen	-15.376,6	-16.772,1	
Veränderung des Nettogeldvermögens			1.395,5
III. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	15.367,6	22.912,4	-7.544,8
Unfertige Leistungen, Vorräte	52.880,4	51.585,1	1.295,3
Erhaltene Anzahlungen	54.912,4	57.022,2	-2.109,8
Nettoumlaufvermögen	-2.041,0	703,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-2.744,2

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.

Das Nettoumlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag gesunken. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.

Unter Berücksichtigung der Änderung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 vom DRSC⁸ (Bekanntmachung am 8. April 2015 im Bundesanzeiger) wurde per 31. Dezember 2015 die Gliederung der Kapitalflussrechnung angepasst. Im Vergleich zum im Vorjahr zugrunde gelegten

⁸ Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC).

DRS 2 sind 2015 nach dem geltenden DRS 21 insbesondere der Saldo Zinsaufwendungen und Zinserträge dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit bzw. aus der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen. Dadurch hat sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit entsprechend erhöht.

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 3.016,0 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in vollem Umfang bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 83.778,6 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 20.802,4 T€ wurde nahezu vollständig verwendet, um Darlehen zu bedienen, Kreditlinien zurückzuführen und die Gewinnausschüttung von 14.000,0 T€ zu leisten.

Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	31.12.2015 ¹⁾	31.12.2014 ²⁾
	T€	T€
Jahresüberschuss	17.812,6	18.605,7
Abschreibung beim Anlagevermögen	31.605,2	30.953,6
Zuschreibung	-592,9	-851,7
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.515,2	-1.346,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-83,0	-4.596,6
Zunahme der passiven latenten Steuern	0,0	4.728,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-627,4	206,0
Cashflow nach DVFA/SG	46.599,4	47.698,7
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-3.859,3	-2.094,7
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	37.955,5	0,0
Sonstige Beteiligungserträge	-1.747,6	0,0
Ertragssteueraufwand	10.170,2	0,0
Ertragssteuerzahlungen	-7.337,1	0,0
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	6.239,0	9.010,0
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	-1.225,5	-2.513,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung	86.794,5	52.100,7
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-16.722,4	-40.112,7
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	11.929,7	3.588,6
Erhaltene Zinsen	29,2	0,0
Erhaltene Dividenden	1.747,5	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.015,9	-36.524,1
Ausschüttung	-14.000,0	-14.000,0
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-43.107,0	-38.381,5
Zu-/Abnahme Bar- bzw. Terminkredite	0,0	18.649,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	20.802,4	34.200,0
Auszahlung für die Rückzahlung von Darlehen	-85,0	-14.603,2
Gezahlte Zinsen	-38.493,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-74.882,6	-14.135,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	8.895,9	1.440,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	8.895,9	1.440,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	-31.319,4	882,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	-22.423,5	2.323,4

¹⁾ nach DRS 21

²⁾ nach DRS 2

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 3.016,0 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in vollem Umfang bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 83.778,6 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 20.802,4 T€ wurde nahezu vollständig verwendet, um Darlehen zu bedienen, Kreditlinien zurückzuführen und die Gewinnausschüttung von 14.000,0 T€ zu leisten.

Der Finanzmittelfonds konnte um 8.895,9 T€ erweitert werden.

Nach den gesetzlichen Neuerungen des DRS 21 stellt sich die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds unter Einbezug der jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der anderen kurzfristigen Kreditaufnahmen am Geschäftsjahresende wie folgt dar:

Finanzmittelfonds		
	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Anfangsbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.323,4	882,6
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-33.642,8	-18.965,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-31.319,4	-18.083,1
Endbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.955,6	2.323,4
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-25.379,1	-33.642,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-22.423,5	-31.319,4

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Vermögenslage

Nach Fristen gegliedert ergibt sich folgende Vermögensstruktur:

Vermögensstruktur					
	31.12.2015		31.12.2014		
	T€	%	T€	%	
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.389.232,5	94,8	1.411.068,6	94,6	
Anlagevermögen	1.382.394,2	94,4	1.403.930,6	94,1	
Umlaufvermögen	6.838,3	0,4	7.138,0	0,5	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	75.544,9	5,2	80.852,0	5,4	
Gesamtvermögen	1.464.777,4	100,0	1.491.920,6	100,0	
Eigenkapital*					
Eigenkapital*	340.397,9	23,2	337.645,9	22,6	
Fremdkapital	1.124.379,5	76,8	1.154.274,7	77,4	
Mittel- und langfristiges Vermögen	1.046.877,1	71,5	1.074.158,0	72,0	
Kurzfristiges Fremdkapital	77.502,4	5,3	80.116,7	5,4	
Gesamtkapital	1.464.777,4	100,0	1.491.920,6	100,0	

* Das Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

Die Bilanzsumme ist um 27.143,2 T€ (1,82 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.464.777,4 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2015, insgesamt um 21.536,4 T€ verringert.

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

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.752,0 T€ erhöht. Dies ist ausschließlich auf den Jahresüberschuss (17.812,6 T€) zurückzuführen, welcher die Ausschüttung auf das Vorjahresergebnis (14.000,0 T€) und die anteilig erfasste Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (70 % von 1.515,2 T€) überkompensiert hat. Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Steigerung des Eigenkapitals und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 23,2 % gestiegen (Vorjahr: 22,6 %).

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 36.999,7 T€ (Vorjahr: 35.915,6 T€).

Neu aufgenommen wurden Darlehen sowie ein Kontokorrentkredit in Höhe von insgesamt 33.223,1 T€ (Vorjahr: 34.200,0 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezem-

ber 2015 beträgt 76,8 % (Vorjahr: 77,4 %). Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2015 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, das der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus, zuletzt im November 2015. Im Jahr 2015 wurde eine Risikoerfassungssoftware eingeführt. Der Risikobericht wird einmal jährlich durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2015 gab es keine Anlässe für eine derartige Information. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mithilfe des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten.

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

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

Branchen- und unternehmensspezifische Risiken

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. Aktuelle positive Marktentwicklungen und gut verhandelte Rahmenverträge mit den Energielieferanten sorgen derzeit dafür, dass das Marktrisiko für die WIRO deutlich gesenkt werden konnte. 2015 wirkte sich die Senkung des Strompreises um rund 4 % äußerst positiv aus. Die Preise für Erdgas und Fernwärme sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblie-

ben. Zudem helfen moderne Messtechnik, neue Energiekonzepte und die weitergehende energetische Sanierung der Bestandsobjekte, der Steigerung von Energiekosten gegenzusteuern.

Die Zunahme altersbedingter baulicher Mängel an den Bestandsobjekten führt zu einem steigenden Instandhaltungs- und folglich Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Daraus hervorgehende Instandhaltungsmaßnahmen werden in der langfristigen

Instandhaltungs- und Maßnahmenplanung der Gesellschaft angemessen berücksichtigt. Die Bündelung der Maßnahmen zu verschiedenen Schwerpunktthemen eröffnet die Möglichkeit, den Instandhaltungsbedarf strategisch zu steuern. Mögliche Risiken werden ebenfalls im Risikomanagementsystem überwacht.

In den kommenden Jahren muss aufgrund der Altersstruktur der Belegschaft im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal.

Um den gestiegenen Anforderungen im Bereich Personalwesen zeitgemäß gerecht zu werden, führte die WIRO 2015 sowohl eine neue Lohn- und Gehaltssoftware als auch eine neue Personalverwaltungssoftware ein.

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

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2015 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, die freien Grundschuldtile in Höhe von 361,6 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 94,6 Mio. € (inklusive Avale 2,0 Mio. €) entgegen.

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

Risikomanagementziele und -methoden für den Abschluss von Sicherungsgeschäften

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

reich auch Finanzierungsinstrumente wie Derivate (Swap/Doppelswap) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Finanzierungsinstrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften auszuschließen und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko als bei einem traditionellen festverzinslichen Darlehen.

Der Anteil dieser Finanzierungsform am Darlehensportfolio der WIRO beträgt mit Stand vom 31. Dezember 2015 rund 126,8 Mio. € (31. Dezember 2014 rund 109,0 Mio. €).

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt 7 Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalbetrag von 115,1 Mio. € per 31. Dezember 2015 und Laufzeiten zwischen 6 und 15 Jahren. Die Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

Die Änderungen im Vergleich zum Jahresende 2014 ergeben sich zum einen durch die Umfinanzierung des Vertrages mit der HSH Nordbank AG über nominal 16,1 Mio. €, der zum Zinsbindungsauslauf 31. März 2015 in ein Kapitalmarktdarlehen mit einem Zinssatz von 1,66 % p. a. und einer Zinsbindung von 8 Jahren umgewandelt wurde. Zum anderen wurden 2015 weitere Darlehen – gemäß Vereinbarung – von der Deutschen Hypothekbank Hannover in das Swap-Geschäft der Nord/LB übertragen.

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

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

Eine Dienstanweisung im Unternehmen reguliert den Umgang mit derivativen Finanzinstrumenten. Die Zinsswap-Geschäfte der WIRO sind im

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

IT-Risiken

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

Risiken durch den vermehrten Einsatz von mobilen Endgeräten bei den Mitarbeitern bestehen nicht, da keine lokale Datenspeicherung auf diesen Geräten erfolgt und diese mit MDM (Mobile-Device-Management) zentralisiert 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 und wird bereits 2016 intensiv vorbereitet.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken, Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung etc. werden als Unternehmensrisiken geführt.

Das im Risikoinventar am höchsten bewertete Risiko besteht in Rechtsstreitigkeiten um ungeklärte Vermögenszuordnungen. Dabei geht es um die Herausgabe von Objekten an den Bund bzw. um die Erlösauskehr und die Verzinsung der vereinnahmten Erträge. Bilanziell wird diesem Risiko per Rückstellungsbildung Rechnung getragen.

Im Jahr 2014 trat das Mindestlohngesetz (MiLoG) in Kraft. Nach § 13 MiLoG in Verbindung mit § 14 Arbeitnehmer-Entsendegesetz (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 verschuldensunabhängig.

Die WIRO hat entsprechende Vorkehrungen erarbeitet, um den Anforderungen gerecht zu werden. Sie verlangt von allen beauftragten Dienstleistungspartnern und Lieferanten eine Erklärung zur Gesetzestreue, insbesondere zur Einhaltung des Mindestlohngesetzes.

Das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 18. März 2015 zum Wegfall der Quotenklausel für Schönheitsreparaturen kann höhere Instandhaltungsaufwendungen verursachen. Dokumente bei der WIRO, die von dieser Änderung betroffen sind, werden angepasst.

Beurteilung des Gesamtrisikos

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

Gewichtung der Risiken

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

6. Chancen- und Prognosebericht

Zu den größten Herausforderungen für die WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Daher plant bzw. investiert die WIRO seit 2012 in diverse Neubauprojekte. Als Beispiele können die Wohnbebauung auf der Rostocker Holzhalbinsel und das Dünenquartier in Warnemünde sowie die Bebauungsplanungen für das Werftdreieck genannt werden. Ziel ist es, den Rostockern durch altersgerechtes Bauen zu ermöglichen, dass sie möglichst lange in ihren Wohnungen leben können. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen und die Instandsetzung von Fassaden in Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben werden.

Im Vergleich zu 2015 wird der Bilanzgewinn (Jahresüberschuss zuzüglich 4,0 Mio. € aus der Entnahme der Sonderrücklage aus Investitionszulage) für 2016 voraussichtlich auf einem niedrigeren, aber immer noch hohen Niveau von ca. 18,4 Mio. € liegen, vornehmlich bedingt durch eine erwartete Reduzierung der Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken. Die mittelfristige Planung geht für 2017 und für die Folgejahre von annähernd gleichen Ergebnissen wie 2016 aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2016 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Bilanzgewinn bzw. Jahresergebnis folgen.

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

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

Da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 15 Jahre zurückliegen, wird sich die WIRO in den nächsten Jahren verstärkt mit komplexen In-

standhaltungsmaßnahmen befassen müssen, die mit hohen Instandhaltungskosten einhergehen. 2016 sind Ausgaben von 41,1 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Modernisierungen wie beispielsweise die Sanierung der Rostocker Straße und der Albin-Köbis-Straße, Grundrissveränderungen, Aufzugsanbauten sowie für den Umbau der Hauptgeschäftsstelle geplant.

Für die geplanten Neubauvorhaben InselQuartier, Dünenquartier und Parkhaus Am Küterbruch sind für 2016 insgesamt 28,4 Mio. € budgetiert.

Für sonstige Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 1,6 Mio. € vorgesehen.

Die alternative Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen wird auch innerhalb der WIRO als ein strategisches Geschäftsfeld etabliert. Strom- und Wärmeerzeugung für den eigenen Bedarf sowie für Dritte sind denkbar und werden gegenwärtig im Unternehmen untersucht und konzipiert.

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

Die Änderungen, die aus dem am 23. Juli 2015 in Kraft getretenen Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) erwachsen, werden erstmals im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 angewendet. Auf die Vielzahl der Neuregelungen und deren praktische Umsetzung bereitet sich das Unternehmen intensiv vor.

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

Ein weiterer Schwerpunkt wird auch 2016 das umfassende Projekt WIRO.digital sein. Die Optimierung des Intranets und die Weiterentwicklung des elektronischen Archivs stehen dabei im Vor-

dergrund. Daneben ist die WIRO weiterhin mit der Entwicklung eines Portfoliomanagementsystems befasst, mit dem der gesamte Immobilienbestand systematisch entsprechend wohnungswirtschaftlichen Anforderungen analysiert und bewertet werden kann. Erste Strategiemodelle wurden erarbeitet und befinden sich in einer internen Prüfung durch die jeweiligen KundenCenter.

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

Die WIRO entwickelte 2015 im Rahmen eines Projektes ein Nachwuchsförderprogramm, um im eigenen Unternehmen zukünftige Nachwuchsführungskräfte zu rekrutieren. 2016 beginnt der erste Bewerbungslauf für die potenziellen Nachwuchsführungskräfte.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2016 und die folgenden Jahre ein sicherer Geschäftsverlauf erwartet. Im Zuge der neu aufgenommenen Neubautätigkeit

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

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

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

7. Weitere Angaben

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 21.812.637,52 € 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 7.812.637,52 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 1. März 2016



Ralf Zimlich

*Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung*



Christian Urban

*Technischer
Geschäftsführer*

Jahresabschluss[~]

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2015

Aktivseite	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	193.789,70	238.366,70
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.278.174.493,84	1.303.054.099,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.246.950,60	41.416.012,42
3. Grundstücke ohne Bauten	33.125.122,81	39.844.183,13
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	539.618,59	588.494,95
6. Technische Anlagen	6.521.244,33	6.389.231,19
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.457.163,47	1.518.393,60
8. Anlagen im Bau	17.086.975,52	5.631.386,86
9. Bauvorbereitungskosten	1.844.408,79	4.046.023,60
	1.381.025.723,89	1.402.517.570,80
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	1.382.394.194,04	1.403.930.617,95
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.039.569,30	6.266.370,12
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.906.172,42	15.021.846,81
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	421.841,39	1.624.195,79
4. Unfertige Leistungen	52.594.705,80	51.218.194,57
5. Andere Vorräte	285.652,56	366.867,28
	68.247.941,47	74.497.474,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	201.287,56	227.335,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	442.084,66	348.446,40
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	153.801,60	8.640,51
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.106,07	43.414,05
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.747.560,05	1.418.082,42
6. Sonstige Vermögensgegenstände	8.550.249,35	9.091.119,86
davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 110.215,80 (VJ € 122.696,30)		
	11.096.089,29	11.137.038,93
III. Flüssige Mittel		
	2.955.607,63	2.323.437,31
Umlaufvermögen insgesamt	82.299.638,39	87.957.950,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	83.551,48	32.048,94
	1.464.777.383,91	1.491.920.617,70
Treuhandvermögen		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	490.981,09	356.631,20
Treuhandkonten Eigentumswohnungen	964.980,36	1.179.673,52
Treuhandkonten Mietkautionen	27.936.958,93	27.457.248,38

Passivseite

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)	160.000.000,00	60.000.100,00
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	0,00	-200,00
	160.000.000,00	59.999.900,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	0,00	118.008.441,54
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	90.333.785,62	62.362.993,05
3. Andere Gewinnrücklagen	0,00	1.356.781,22
	102.921.374,82	76.307.363,47
IV. Sonderrücklage aus Investitionszulage	12.581.207,83	16.581.207,83
Bilanzgewinn		
Jahresergebnis	17.812.637,52	18.605.669,81
Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulagen	4.000.000,00	4.000.000,00
	21.812.637,52	22.605.669,81
Eigenkapital einschließlich Sonderrücklagen insgesamt	297.315.220,17	293.502.582,65
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil	61.546.674,70	63.061.905,69
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.592.956,00	2.369.900,00
2. Steuerrückstellung	1.255.601,96	2.321.198,34
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	14.198,65	14.194,92
4. Sonstige Rückstellungen	13.226.400,18	11.295.524,56
	17.089.156,79	16.000.817,82
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	913.895.993,06	934.351.558,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.330.271,08	76.045.361,77
3. Erhaltene Anzahlungen	54.912.366,88	57.022.158,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.784.295,14	2.596.638,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.614.471,74	2.287.512,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.291.427,98	3.947.553,33
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.572.341,65	2.578.011,09
davon aus Steuern: € 373.366,15 (VJ € 2.023.714,85)		
	1.044.401.167,53	1.078.828.793,96
E. Passive latente Steuern	44.425.164,72	40.526.517,58
	1.464.777.383,91	1.491.920.617,70
Treuhandverbindlichkeiten		
Treuhandkonten Fremdverwaltung	490.981,09	356.631,20
Treuhandkonten Eigentumswohnungen	964.980,36	1.179.673,52
Treuhandkonten Mietkautionen	27.936.958,93	27.457.248,38

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01 - 31.12.2015	01.01 - 31.12.2014
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	196.421.400,66	195.785.926,26
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.642.013,39	5.726.406,40
c) aus Betreuungstätigkeit	2.752.411,78	968.921,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.492,07	315.314,41
	210.162.317,90	202.796.568,10
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.858.779,24	-1.650.606,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	612.715,26	680.168,93
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.165.098,51	17.026.107,74
	215.081.352,43	215.852.238,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus der Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.515.371,33 (Vorjahr: € 3.515.402,18)	79.015.329,96	71.902.565,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.265.184,98	4.567.000,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.567,95	31.473,36
	81.323.082,89	76.501.039,58
Rohergebnis	133.758.269,54	142.351.198,54
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	22.464.453,94	22.063.902,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 405.144,27 (Vorjahr: € 432.789,57)	4.635.894,72	4.488.756,43
	27.100.348,66	26.552.658,92
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	31.605.153,00	30.953.558,64
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit die- se die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	4.455.745,00
	31.605.153,00	35.409.303,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.410.399,15	11.671.596,11
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	1.747.560,05	1.418.082,42
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	215.483,73	1.083.632,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	38.606.134,78	41.720.446,76
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	27.999.277,73	29.498.908,22
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.170.182,38	10.876.936,94
14. Sonstige Steuern	16.457,83	16.301,47
15. Jahresüberschuss	17.812.637,52	18.605.669,81
16. Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage	4.000.000,00	4.000.000,00
17. Bilanzgewinn	21.812.637,52	22.605.669,81

Anhang

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2015

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. Sie ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer HRB 1229. 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 Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur besseren Einsicht in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurden zusätzlich die Posten »Sonderrücklage aus Investitionszulage«, »Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen« und »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

Das Eigenkapital der WIRO wurde rückwirkend zum 1. Januar 2015 umstrukturiert. Die Sonderrücklage nach § 27 Absatz 2 DMBilG (118.008,4 T€) sowie die anderen Gewinnrücklagen (1.356,8 T€) wurden in voller Höhe aufgelöst und zur Erhöhung des Stammkapitals sowie der Bauerneuerungsrücklage verwendet. Die entsprechende Satzungsänderung ist am 4. Juni 2015 notariell beurkundet worden. Das Stammkapital ist nun mit 160,0 Mio. € im Handelsregister eingetragen. Der stimmrechtslose Gesellschaftsanteil der WIRO in Höhe von 200,00 € wurde unentgeltlich auf Basis der dafür geschaffenen Satzungsgrundlage eingezogen. Die Umgestaltung diente der Klarheit in der Bilanzstruktur und der Bereinigung historisch gewachsener Strukturen in der Darstellung des Eigenkapitals. Insofern ist die Vergleichbarkeit dieser Bilanzpositionen mit dem Vorjahr nur eingeschränkt gegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden außerdem Vorgaben des Landesrechnungshofes in Bezug auf das Drittelbeteiligungsgesetz und das Haushaltsgrundsatzgesetz in die Satzung aufgenommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der im Jahresabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten wird im Folgenden 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 der Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern.

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

Für abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen wird bei Wohnbauten die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 612,7 T€ (Vorjahr: 680,2 T€) aktiviert.

Die aktivierten Eigenleistungen sind zu Herstellungskosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. In die Herstellungskosten werden keine Fremdkapitalzinsen mit einbezogen.

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

Die Immobilien wurden auf niedrigere beizulegende Werte unter Berücksichtigung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung »Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz« (IDW RS IFA 2) geprüft. Im Ergebnis der Berechnungen für das Geschäftsjahr 2015 waren außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 1.738,2 T€ (Vorjahr: 1.709,0 T€) vorzunehmen.

Die Entwicklung der Ertragswerte von in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Objekten wurde auf einen möglichen Wertaufholungsbedarf überprüft. Dies führte zu Zuschreibungen bei den Gebäudewerten in Höhe von 391,0 T€

(Vorjahr: 851,7 T€) und bei den Bodenwerten in Höhe von 202,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit keine konkreten Daten vorlagen, sachgerecht geschätzt. Die Verwaltungskosten wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt.

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

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Verbundene Unternehmen

	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital	Eigenkapital	Jahresergebnis*
				31.12.2015	2015
		%	T€	T€	T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH	WIRO	100	1.023	1.660	735
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH	WIRO	100	250	1.059	1.092

* Jeweils vor Ergebnisabführung.

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Beteiligungen

	Beteiligungs-	Eigenkapital	Haftkapital/	Jahresergebnis	Beteiligungs-
	quote	31.12.2015	anteiliges	2015	erträge
	31.12.2015	31.12.2015	Stammkapital	(2014)	2015
	(31.12.2014)	(31.12.2014)	(31.12.2014)	T€	(2014)
	%	T€	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	100 (100)	k. A. (1.065)	10 (10)	k. A. (244)	0 (0)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25 (25)	k. A. (1.333)	250 (250)	k. A. (25)	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 ausgewiesenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2015 waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 4 HGB (Vorjahr: Abwer-

tungen in Höhe von 4.455,7 T€) erforderlich. 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 2015, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Die Bilanzierung der anderen Vorräte, die vor allem Reparaturmaterialien für den Bauservice umfassen, erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Verwaltung der Bestände erfolgt mit der Lagersoftware Taifun. Die Vorräte wurden zum Bilanzstichtag aufgenommen und mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten aktiviert. Zum 31. Dezember 2015 betrug der Lagerbestand 285,7 T€ (Vorjahr: 366,9 T€).

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

Die liquiden Mittel werden zum Nennwert aktiviert.

Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen sind nach den jeweiligen vertraglichen Regelungen gebildet worden; sie dürfen nur gemäß den Vorschriften von § 150 Abs. 3 und 4 AktG verwendet werden.

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 % p. a. und eine Rentenanpassung von 1,50 % p. a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,00 % (Stand: 31. Oktober 2015) zum 31. Dezember 2015 zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde insoweit Gebrauch gemacht. Die Fluktuation wurde in Höhe von 0,00 % p. a. unterstellt. Zum 31. Dezember 2015 ergibt sich eine Rückstellung von 2.593,0 T€. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern sieben leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon ein ehemaliger).

Die Steuerrückstellungen, Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen sowie die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 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 im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand im Folgejahr werden.

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

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 Sachanlagevermögen der WIRO betragen im Geschäftsjahr 17.235,4 T€ (Vorjahr: 106.805,5 T€).

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Wohnungsneubau, Maßnahmen zur Entwicklung von Grundstücken für zukünftigen Wohnungsbau und Maßnahmen, die auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet sind.

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anlagenpiegel dargestellt.

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

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	31.12.2015	31.12.2014
PGR	655,4 T€	502,9 T€
SIR	1.092,2 T€	915,2 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 betreffen analog zum Vorjahresstichtag sonstige Vermögensgegenstände.

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

Der nach § 6b EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil im Jahresabschluss der WIRO, der nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde, hat sich um 1.515,2 T€ (Vorjahr: 1.346,6 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	2.012,2
Zinsen für vermögensrechtliche Ansprüche	1.098,8
Altersteilzeit	1.482,1
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	3.812,0
Strittige Bauvorhaben	707,5
Instandhaltungsmaßnahmen	725,7
Nachzahlungen aus Sale-und-lease-back-Geschäft	281,4
Personalaufwendungen	1.364,1
Übrige	1.742,6

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 2015 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 15,1 Mio. € enthalten. Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der zuvor bestehenden Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr zur Sicherung des günstigen Zinsniveaus abgeschlossenen Forward-Darlehen in Höhe von 144,8 Mio. € haben zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zins-

bindung. Zum Bilanzstichtag ist noch keine Inanspruchnahme erfolgt.

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:

Umsatzerlöse	2015	2014
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	196.421,4	195.785,9
Verkauf von Grundstücken	10.642,0	5.726,4
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	2.752,4	968,9
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	346,5	315,3
	210.162,3	202.796,5

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind hauptsächlich Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 3.859,3 T€ (Vorjahr: 2.114,3 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 862,6 T€ (Vorjahr: 8.080,5 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rück-

lageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.515,2 T€ (Vorjahr: 1.346,6 T€), aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 1.049,0 T€ (Vorjahr: 1.521,0 T€) und aus Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 592,9 T€ (Vorjahr: 851,7 T€) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die folgenden berichtenswerten periodenfremden Aufwendungen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2015	2014
	T€	T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	0,0	1.031,9
Abschreibungen auf sonstige Forderungen und deren Wertberichtigung	751,7	291,2
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Mietforderungen	667,7	297,2
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	498,0	625,5
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	2,4	9,0

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u. a. Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 97,3 T€ (Vorjahr: 125,9 T€) sowie den Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 29,3 T€ (Vorjahr: 603,8 T€).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 535,2 T€ (Vorjahr: 236,6 T€) aus der Aufzin-

sung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 288,7 T€.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 10.170,2 T€ (Vorjahr: 10.876,9 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 3.898,6 T€ (Vorjahr: 4.728,2 T€).

D. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Arbeitnehmer	2015	2014
Kaufmännische Mitarbeiter	304,3	303,0
Technische Mitarbeiter	26,8	21,0
Gewerbliche Mitarbeiter	227,8	216,8
Mitarbeiter gesamt	558,9	540,8

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 29 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2015 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2015 dar:

Zinsswap-Geschäfte						
Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p. a.	Kapitalbetrag	Nominalbetrag per 31.12.2015	Marktwert per 31.12.2015
				€	€	€
Aareal Bank	29.08.2008	10	4,98	5.965.179,57	4.817.139,57	-546.878,86
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	4.750.544,86	-643.159,62
SEB	30.09.2008	6	4,145	31.300.000,00	28.700.000,00	-2.575.620,69
DKB	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.196.726,31	-709.304,70
Nord/LB	31.01.2011	10	5,33	38.221.453,80	33.941.927,78	-7.069.472,25
Nord/LB	31.05.2013	15	4,97	32.142.883,97	32.142.883,97	-7.354.858,31
Nord/LB	31.05.2013	6	5,88	7.539.688,83	5.540.257,82	-254.568,30
				126.839.745,61	115.089.480,31	-19.153.862,73

Bei den aufgeführten Zinsswap-Geschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft. Die Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Zu weiteren Angaben wird auf Anlage 1e) verwiesen.

Der Vertrag mit der HSH Nordbank AG mit einem Kapitalbetrag von 16,1 Mio. € konnte zum Zinsbindungsauslauf am 31. März 2015 in ein Kapitalmarktdarlehen zu günstigen Konditionen umfinanziert werden.

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

Verpflichtungen aus Bauaufträgen belaufen sich auf 28,9 Mio. €.

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 25,1 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung von ca. 7,7 Mio. €.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar betrug 100,9 T€. Es resultiert zu 74,0 T€ aus Abschlussprüfungsleistungen und zu 26,9 T€ aus Steuerberatungsleistungen.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2015 in Höhe von 100,9 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB von 74,0 T€ und Steuerberatungsleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17c HGB von 26,9 T€.

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

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

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

Vergütung	Ralf Zimlich kaufmännischer Geschäftsführer	Christian Urban technischer Geschäftsführer
Feste Vergütung	152,5 T€	120,0 T€
Variable Vergütung	35,0 T€	20,0 T€
Sachbezüge und sonstige Bezüge	11,6 T€	9,6 T€
Gesamt	199,1 T€	149,6 T€¹⁾

¹⁾ Neben der Vergütung für das Jahr 2015 sind Herrn Christian Urban 20,0 T€ für das Vorjahr ausgezahlt worden. Es handelt sich um eine vertraglich vereinbarte leistungsbezogene Vergütung.

Eine Altersvorsorge erfolgte im Geschäftsjahr 2015 für den kaufmännischen Geschäftsführer Herrn Ralf Zimlich in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 28,1 T€ sowie in eine Unterstützungskasse in Höhe von 3,6 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2015 ab Mai 2016 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2015 eine Rückstellung in Höhe von 55,0 T€ gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2015 für Herrn Ralf Zimlich auf 10,6 T€ und für Herrn Christian Urban auf 10,5 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31. Dezember 2015 in Höhe von 928,4 T€ (Vorjahr: 897,3 T€). Die Pensionen im Jahr 2015 beliefen sich auf 74,0 T€ (Vorjahr: 73,1 T€).

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

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Rostock für 2015 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

Gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und Geschäftsführer bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO erhielten Aufsichtsratsvergütungen von 22,0 T€ (Vorjahr: 22,7 T€). Die folgende Aufstellung enthält Informationen zu den bestellten Aufsichtsratsmitgliedern, deren Ausschusszugehörigkeiten, beruflichen Tätigkeiten und zur Höhe der 2015 erhaltenen Aufsichtsratsvergütungen zuzüglich Versicherungsentgelten.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Steffen Wandschneider	Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2015: 3,5 T€	Bürgerschaftsvertreter Dezernent für kaufmännisches Facility- management und Fiskalberbschaften, BBL MV (Rostock)
Matthias Ehlers	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,6 T€	Arbeitnehmersvertreter Freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Dr. Sybille Bachmann	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,2 T€	Bürgerschaftsvertreterin Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Universität Rostock
Steffen Bockhahn	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,2 T€	Bürgerschaftsvertreter Senator für Soziales, Jugend, Gesundheit und Sport der Hansestadt Rostock
Thomas Böttcher	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreter Wohnungsverwalter
Simone Briese-Finke	Vorsitzende des Bauausschusses Entgelt 2015: 1,7 T€	Bürgerschaftsvertreterin Projektentwicklerin, CUBUS – Culture Business Science e. V.
Ellen Fiedelmeier	Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2015: 1,6 T€	Bürgerschaftsvertreterin Wahlkreismitarbeiterin, Wahlkreisbüro MdL Regine Lück
Frank Giesen (bis 05.01.2016)	Vorsitzender des Prüfungs- und Personalausschusses Entgelt 2015: 1,7 T€	Bürgerschaftsvertreter Selbstständiger Rechtsanwalt
Nicole Horn	Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2015: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreterin Mitarbeiterin Bereich Investitionen
Karsten Kolbe	Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2015: 1,6 T€	Bürgerschaftsvertreter Wahlkreismitarbeiter, Europabüro Helmut Scholz
Mathias Krack	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,3 T€	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer GWO GmbH
Christian Reinke	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,6 T€	Bürgerschaftsvertreter Angestellter, Hochschule der Bundes- agentur für Arbeit
Jens Rosentreter	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss Entgelt 2015: 1,4 T€	Arbeitnehmersvertreter Sozialberater in der Wohnungswirtschaft
Dr. Helmut Schmidt	Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2015: 1,5 T€	Bürgerschaftsvertreter Arzt
Frank Wilke	Mitglied im Bauausschuss Entgelt 2015: 1,5 T€	Arbeitnehmersvertreter Freigestelltes Betriebsratsmitglied

Rostock, den 1. März 2016

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban
Technischer
Geschäftsführer

Anlagen

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2015

Anlage 1a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.064.917,30	99.732,59	0,00	0,00	1.164.649,89
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.829.181.898,97	2.982.031,70	7.483.493,37	5.100.729,74	1.829.781.167,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.197.505,31	2.674.482,83	1.445.938,65	1.645.385,40	63.071.434,89
Grundstücke ohne Bauten	39.890.204,13	1.027.900,04	0,00	-7.792.981,36	33.125.122,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.857,50	138,46	0,00	0,00	1.727.995,96
Technische Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.021.762,80	474.587,05	253.342,98	887.445,30	13.130.452,17
Anlagen im Bau	4.534.021,17	482.127,50	354.837,35	0,00	4.661.311,32
Bauvorbereitungskosten	5.631.386,86	8.253.010,66	0,00	3.702.188,51	17.586.586,03
	4.048.620,74	1.341.152,78	0,00	-3.542.767,59	1.847.005,93
	1.957.263.003,42	17.235.431,02	9.537.612,35	0,00	1.964.960.822,09
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
	1.959.511.471,98	17.335.163,61	9.537.612,35	0,00	1.967.309.023,24

Kumulierte Abschreibung 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Ab- schreibungen	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
€	€	€	€	€	€	€
826.550,60	144.309,59	0,00	0,00	970.860,19	193.789,70	238.366,70
526.127.799,86	27.010.627,47	-996.710,30	535.043,83	551.606.673,20	1.278.174.493,84	1.303.054.099,11
18.781.492,89	2.873.842,63 ¹⁾	-819.004,23	11.847,00	20.824.484,29	42.246.950,60	41.416.012,42
46.021,00	0,00	0,00	46.021,00	0,00	33.125.122,81	39.844.183,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.139.362,55	49.014,82	0,00	0,00	1.188.377,37	539.618,59	588.494,95
5.632.531,61	985.535,53	-8.859,30	0,00	6.609.207,84	6.521.244,33	6.389.231,19
3.015.627,57	541.822,96	-353.302,68	0,00	3.204.147,85	1.457.163,47	1.518.393,60
0,00	0,00	499.610,51	0,00	499.610,51	17.086.975,52	5.631.386,86
2.597,14	0,00	0,00	0,00	2.597,14	1.844.408,79	4.046.023,60
554.745.432,62	31.460.843,41	-1.678.266,00	592.911,83	583.935.098,20	1.381.025.723,89	1.402.517.570,80
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
555.580.854,03	31.605.153,00	-1.678.266,00	592.911,83	584.914.829,20	1.382.394.194,04	1.403.930.617,95

¹⁾ davon außerplanmäßige Abschreibung -1.738.149,88 €

Anlage 1b) zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2015 €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	31.12.2014 €	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	201.287,56	0,00	227.335,69	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	442.084,66	0,00	348.446,40	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	153.801,60	0,00	8.640,51	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.106,07	0,00	43.414,05	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.747.560,05	0,00	1.418.082,42	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	8.550.249,35	6.838.333,30	9.091.119,86	7.138.008,45
Gesamtbetrag	11.096.089,29	6.838.333,30	11.137.038,93	7.138.008,45

Anlage 1c) zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2015

	Gezeichnetes Kapital €	Davon eigene Anteile zum Nennwert €	Sonderrücklage €
Stand 01.01.2015	60.000.100,00	-200,00	118.008.441,54
Umgliederung laut Satzungsänderung vom 04.06.2015	99.999.900,00	200,00	-118.008.441,54
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn 2015	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2015	160.000.000,00	0,00	0,00

Anlage 1d) zum Anhang

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten

Verbindlichkeiten (Vorjahr in Klammern)	Insgesamt	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	913.895.993,06 (934.351.558,33)	41.145.975,62 (42.356.386,20)	149.295.362,15 (163.239.860,17)	723.454.655,29 (728.755.311,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	65.330.271,08 (76.045.361,77)	4.651.763,32 (6.417.480,72)	19.563.363,71 (20.895.126,84)	41.115.144,05 (48.732.754,21)
Erhaltene Anzahlungen	54.912.366,88 (57.022.158,40)	54.912.366,88 (57.022.158,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.784.295,14 (2.596.638,09)	2.784.295,14 (2.596.638,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.614.471,74 (2.287.512,95)	1.614.471,74 (2.287.512,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.291.427,98 (3.947.553,33)	4.291.427,98 (3.947.553,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.572.341,65 (2.578.011,09)	1.440.251,65 (2.578.011,09)	132.090,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.044.401.167,53 (1.078.828.793,96)	110.840.552,33 (117.205.740,78)	168.990.815,86 (184.134.987,01)	764.569.799,34 (777.488.066,17)

* Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2015 913.895.993,06 € (Vorjahr: 934.351.558,33 €) dinglich besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 15.087.208,63 € (Vorjahr: 17.901.720,97 €) grundbuchlich gesichert.

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Jahresergebnis	Sonderrücklage aus Investitionszulage	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€	€
12.587.589,20	62.362.993,05	1.356.781,22	22.605.669,81	16.581.207,83	293.502.582,65
0,00	19.365.122,76	-1.356.781,22	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	-14.000.000,00	0,00	-14.000.000,00
0,00	8.605.669,81	0,00	-8.605.669,81	-4.000.000,00	-4.000.000,00
0,00	0,00	0,00	21.812.637,52	0,00	21.812.637,52
12.587.589,20	90.333.785,62	0,00¹⁾	21.812.637,52¹⁾	12.581.207,83	297.315.220,17

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

Anlage 1e) zum Anhang

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

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

b) Beginn laut Grundvertrag: 30.06.2008

*) sukzessive bis 31.12.2017

***) sukzessive bis 31.12.2015

Laufzeit	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/Retro-spektive Effektivität
(Designationszeitraum)				
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) ^{b)} – 29.06.2018	Micro-Hedge	Discounted-Cashflow- Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig
30.09.2008 (Swap) ^{b)} – 28.09.2012 (prolongiert) 28.09.2012– 29.06.2018	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) zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2015

Nur Positionen mit Überleitungswerten	HB 31.12.2015	Überleitungswert
	€	€
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	193.789,70	-1.223,70
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	1.278.174.493,84	-235.323.136,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.246.950,60	3.807.077,43
Bauten auf fremden Grundstücken	539.618,59	207.520,64
Technische Anlagen	6.521.244,33	-419.374,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.457.163,47	-51.190,93
Anlagen im Bau	17.086.975,52	-258.166,57
Bauvorbereitung	1.844.408,79	-3.640,70
Finanzanlage		
Anteile an verbundenen Unternehmen	914.679,45	2.662.049,02
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	844.272,96
Beteiligungen	260.001,00	627,00
Umlaufvermögen		
Grundstücke ohne Bauten	6.039.569,30	3.054,65
Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.906.172,42	-132.504,22
Grundstücke mit fertigen Bauten	421.841,39	0,02
Summe Überleitungswerte Aktiva		-228.664.634,91
Passiva		
Rückstellungen		
Pensionen	2.592.956,00	-930.519,00
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	-73.417,30
Sonstige Rückstellungen	13.123.653,50	-1.586.682,19
Verbindlichkeiten		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.572.341,65	-12.833,59
Summe Überleitungswerte Passiva		-2.603.452,08

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2015			
StB. 31.12.2015	aktive Latenzen	passive Latenzen	
€	€	€	€
192.566,00	0,00	1.223,70	
1.042.851.357,83	0,00	235.323.136,01	
46.054.028,03	3.807.077,43	0,00	
747.139,23	207.520,64	0,00	
6.101.869,83	0,00	419.374,50	
1.405.972,54	0,00	51.190,93	
16.828.808,95	0,00	258.166,57	
1.840.768,09	0,00	3.640,70	
	4.014.598,07	236.056.732,41	
3.576.728,47	0,00	0,00	
844.272,96	844.272,96	0,00	
260.628,00	627,00	0,00	
	844.899,96	0,00	231.197.234,38
6.042.623,95	3.054,65	0,00	
8.773.668,20	0,00	132.504,22	
421.841,41	0,02	0,00	
	3.054,67	132.504,22	129.449,55
	4.862.552,70	236.189.236,63	231.326.683,93
1.662.437,00	-930.519,00	0,00	
-73.417,30	-73.417,30	0,00	
11.536.971,31	-1.586.682,19	0,00	
1.559.508,06	-12.833,59	0,00	
	-2.603.452,08	0,00	-2.603.452,08

Anlage 1f) Seite 2 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2015

		Latenzen	KSt. 15,825 %	GewSt. 16,275 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen					
	aus Aktiva	236.189.236,63	37.376.946,70	38.439.798,26	
	aus Passiva	0,00	0,00	0,00	
		236.189.236,63	37.376.946,70	38.439.798,26	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen					
	aus Aktiva	4.862.552,70	769.498,96	653.872,98	
	aus Passiva	2.603.452,08	411.996,29	423.711,83	
		7.466.004,78	1.181.495,27	1.077.584,81	
Passivüberhang		228.723.231,85	36.195.451,45	37.362.213,45	
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen			-29.132.499,97	0,00	
			7.062.951,27	37.362.213,45	
			KSt.	GewSt.	Summe
			€	€	€
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2015)			7.062.951,27	37.362.213,45	44.425.164,72
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2014)			3.998.753,13	36.527.764,45	40.526.517,58
Steuern von Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern)			3.064.198,14	834.449,00	3.898.647,14

Bestätigungsvermerk[~]

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Gesellschafterbeschlüsse liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der 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 30. März 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Müller
Wirtschaftsprüfer

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
für das Geschäftsjahr 2015

Bericht des Aufsichtsrates

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 2015 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratssitzungen, einer Sondersitzung des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, vier Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. In der Sondersitzung des Aufsichtsrates befassten sich die Mitglieder mit dem Ankauf von schlüsselfertigen Wohnungsbauten am Standort »Wohnpark am Molenfeuer«.

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

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

- Informationen zu Neubauvorhaben Dünenquartier, Holzhalbinsel, Werftdreieck, Möllner Straße, Aufstockung Südstadt und zum Parkhaus Küterbruch,
- Sachstand Aufzugsprogramm und erneuerbare Energien,
- Planungen zur Umgestaltung des Eingangsbereiches des WIRO-Bürogebäudes.

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

- Jahresabschluss 2014,
- variable Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2014 und 2016,
- Finanzreport der Geschäftsführung,
- Informationen zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex, zum Engagement der WIRO 2015 in Form von Sponsoring, Spenden und geldwerten Leistungen, zum betrieblichen Gesundheitsmanagement, zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf und zu den Vergabevorschriften bei der WIRO.

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

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

Im Jahr 2015 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

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

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2015 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit Datum vom 30.03.2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 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 2015 als Prüfungsschwerpunkt festgelegt:

- innerbetriebliche Leistungsverrechnung.

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 2015 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2015 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 2015. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2015 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO

ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 21.812.637,52 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 14.000.000,00 €,
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 7.812.637,52 €.

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 2015 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, den 28. April 2016



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Impressum



Impressum

Herausgeber

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

Digitale Version

www.WIRO.de/Bericht

Konzept, Gestaltung, Illustrationen, Lithografie, Produktionsplanung

POLARWERK GmbH, Bremen

Foto

Andreas Duerst

Druck

Hahn Media + Druck GmbH, Rostock

Zum Inhalt

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





