

**FUNDAMENT**



**UNSERES  
WIRTSCHAFTENS**





---

# GE- SCHÄFTS- BERICHT

---

*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr 2020*



# VORWORT

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

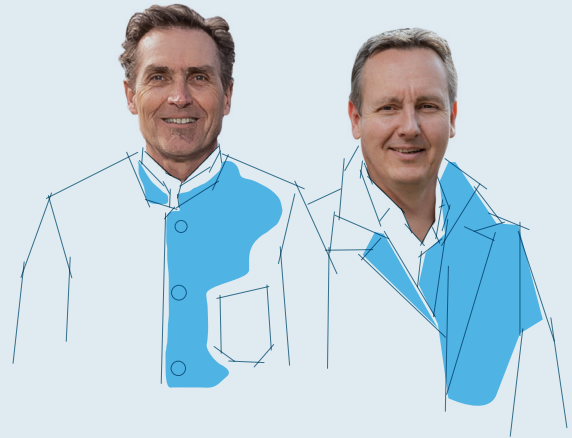
*die positive Geschäftsentwicklung der WIRO hat sich trotz der pandemiebedingten Einschränkungen im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Unsere starke Bilanz und die steigende Eigenkapitalquote bieten Spielraum für weiteres Wachstum. Mecklenburg-Vorpommerns größtes Wohnungsunternehmen bleibt dabei satzungsgemäß ein Garant des bezahlbaren Wohnens in Rostock – im Interesse unserer Mieter und der Gesellschafterin.*

*Wer bei der WIRO wohnt, zahlt seit Beginn der Corona-Pandemie die gleiche Nettokaltmiete – ausgenommen bei Modernisierungen. Das bleibt bis Ende dieses Jahres so. Ebenso steht die WIRO zu ihrem im März 2020 abgegebenen Versprechen, dass kein Mieter die Wohnung verliert, wenn er nachweislich wegen der Pandemie Schwierigkeiten hat, die Miete zu bezahlen.*

*Negative Auswirkungen der Corona-Situation konnten wir durch eine hervorragende operative Arbeit ausgleichen. Der WIRO kam dabei auch der hohe Digitalisierungs- und Technisierungsgrad zugute – von Online KundenCenter und Mieter-App über digitale Prozesse in der Vermietung und im Bauservice bis zu modernen Lösungen in der externen und internen Kommunikation.*

*Unsere Gesellschafterin kann sich darauf verlassen, dass die Mitarbeiter mit voller Kraft daran arbeiten, die WIRO so gut und sicher wie möglich durch die Corona-Krise zu bringen. Zum Beispiel: Zwar sind KundenCenter und Mieterbüros geschlossen, aber alle Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens sind während der Geschäftszeiten erreichbar. Per Telefon, E-Mail und Fax sowie über das Online KundenCenter können Mieter wie gewohnt Kontakt aufnehmen. Auch Besichtigungstermine für Wohnungsinteressenten sind unter Einhaltung der Hygieneregeln und des Mindestabstands möglich.*

*Das Gesundheitsmanagement der WIRO reagiert agil auf die Anforderungen der Pandemie: Wo immer möglich, haben Mitarbeiter die technische Ausstattung erhalten, um mobil zu arbeiten. Das Angebot wird sehr gut angenommen. Eine entsprechende Betriebsvereinbarung für die Zeit nach der Pandemie ist bereits geschlossen. Auch für Tätigkeiten in den Quartieren und auf den Baustellen, in WIROtels und Sportstätten gibt es klare Arbeitsschutzregeln. Alle Arbeitsprozesse wurden angepasst.*



*Wenn die Vorgaben des Bundes und des Landes sowie der Infektionsverlauf in Rostock dies zulassen, plant die WIRO, ab dem Frühsommer in ersten Bereichen wieder Besucher zu empfangen.*

*Corona-Pandemie und Lockdown haben der Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns den größten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Bestehen des Landes beschert: minus 3,2 Prozent. Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie rechnen Experten mit einem beginnenden Aufschwung im zweiten Halbjahr 2021.*

*Unsere Geschäftserwartungen sind positiver. Denn die WIRO ist auch in ungewissen Zeiten gut aufgestellt. Grundsätzlich ist die Wohnungswirtschaft weniger anfällig für konjunkturelle Schwankungen und kann auch Ausnahmesituationen überbrücken, ohne an die Substanz zu gehen. Beruhigend auf den Wohnungsmarkt wirken auch die gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Diese Instrumente dürften 2021 noch wichtiger werden. Denn die Auswirkungen von Corona auf den Arbeitsmarkt sind bereits jetzt unübersehbar.*

*Als kommunales Wohnungsunternehmen tragen wir große Verantwortung für unsere Heimatstadt. Beinahe jeder dritte Rostocker lebt in einer WIRO-Wohnung. Wir beobachten in allen Stadtteilen eine anhaltende Wohnungsnachfrage. Deshalb verstärken wir die eigene Bautätigkeit und die Entwicklung von Grundstücken für private Bauherren. Unsere Neubauoffensive – 1.500 neue WIRO-Mietwohnungen für Rostock – leistet einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung.*

*Alle Investitionsentscheidungen treffen wir auf der Basis gründlicher Analysen. Ein wichtiger Punkt dabei ist unser Bestandsportfolio am jeweiligen Standort. Außerdem haben wir die Bauprojekte anderer Unternehmen im Blick. Denn jede Investition muss sich wirtschaftlich rechnen – heute und auch noch in vielen Jahrzehnten. Mit Sorge betrachten wir*

den zuletzt sehr starken Anstieg der Baukosten. Dazu kommt seit dem Jahreswechsel 2020/21 eine beispiellose Welle von Preiserhöhungen bei Baustoffen und Materialien. Trotz der Corona-Situation laufen alle Bauvorhaben planmäßig.

Die WIRO verfolgt weiterhin das ehrgeizige Ziel einer raschen und wirkungsvollen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dabei haben wir auch die wirtschaftliche Solidität der Maßnahmen und die Sozialverträglichkeit fest im Blick.

Die WIRO engagiert sich seit vielen Jahren mit großer Ernsthaftigkeit für soziale Belange, Umweltthemen und eine gute Unternehmensführung. Dies wollen wir in unserer Berichterstattung noch angemessener reflektieren. Deshalb veröffentlichen wir neben dem Geschäfts- und dem Wohnführbericht nun erstmals den Umweltjahresbericht.

Wir bedanken uns für die kooperative Begleitung und gute Zusammenarbeit bei Mietern und Mitarbeitern, bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Rostocker Bürgerschaft sowie bei allen Partnern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

**Rostock, 21. April 2021**

**WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH**



**Ralf Zimlich**

Kaufmännischer Geschäftsführer  
Vorsitzender und Sprecher  
der Geschäftsführung



**Christian Urban**

Technischer Geschäftsführer

## INHALT

- 6 **LAGEBERICHT**
- 30 **JAHRESABSCHLUSS 2020**
- 36 **ANHANG**
- 46 **ANLAGEN ZUM ANHANG**
- 58 **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**
- 62 **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
ABSCHLUSSPRÜFERS**

---

# LAGE- BERICHT

*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2020*

6

7

LAGEBERICHT

GESCHÄFTSBERICHT

WIRO

# I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## A. GESCHÄFTSMODELL

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden »Gesellschaft« oder »WIRO« genannt) ist die Muttergesellschaft des WIRO-Konzerns. Als kommunales Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die WIRO vorrangig für die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zuständig. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Gesellschaft alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus sowie der notwendigen Infrastruktur, die damit im Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft kann bei Beachtung ihres öffentlichen Zwecks Wohnungen und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, sanieren, veräußern und bewirtschaften.

Gesellschafterin der WIRO ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Rostock.

Die Geschäfte der WIRO werden sowohl durch die Satzung in der Fassung vom 5. Juni 2019 als auch durch eine Geschäftsanweisung an die Geschäftsführung sowie durch Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse jeweils vom 25. April 2019 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2020 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

## B. BETEILIGUNGEN

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

Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)

PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)

SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)

WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)

WTF Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (Rostock Business)

ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Rostock

Tiefgarage Kuhstraße GbR, Rostock

Die Beteiligungen an den Gesellschaften PGR, PIR, SIR und WIR werden aufgrund der Wesentlichkeit 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. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen 5 Parkhäuser, 3 Schwimmsteganlagen sowie Parkplätze und verschiedene Parkeinrichtungen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und für Dritte. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur in Rostock bei. In der PGR sind aktuell 6 Mitarbeiter tätig. Die PGR wird von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die WIRO hat im Juni 2019 die **PIR** als 100-prozentige Tochtergesellschaft gegründet. Mit der Gesellschaft werden den Mietern der Muttergesellschaft WIRO und den Einwohnern Rostocks pflegerische Leistungen nach SGB V (Gesetzliche Krankenversicherung) und SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) angeboten. Dieses Angebot führt zu beständigeren Mietverhältnissen, da die Mieter auch im Falle ihrer Pflegebedürftigkeit länger in ihrer eigenen Wohnung bleiben können.

Die WIRO reagiert damit auf eine Lücke in der Versorgung neben dem Kerngeschäft der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung.

Die Aufnahme der Geschäftstätigkeit im März 2020 wurde durch den Beginn der Corona-Pandemie und den von den Regierungen des Bundes und der Länder beschlossenen Lockdown verzögert und verlief verhaltener als geplant.

Die PIR beschäftigte zum 31. Dezember 2020 10 Mitarbeiter. Die Anzahl der Mitarbeiter wird parallel zur Geschäftserweiterung wachsen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit der Muttergesellschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die PIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Die **SIR** erbrachte bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016 Serviceleistungen für die Wohnungswirtschaft und stellte diese zum 31. Dezember 2016 vorerst ein. Im Berichtsjahr arbeitete die SIR weiter an der Neuausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit. Ein Projekt zur Implementierung von Gebäudereinigungsleistungen in die SIR wurde gestartet. Die SIR beschäftigt aktuell keine Mitarbeiter. Die SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Die Tochtergesellschaft **WIR** versorgt seit dem 1. Januar 2017 einen Teil der Wohnungsbestände der WIRO auf der Grundlage des abgeschlossenen Wärmeliefervertrages mit Wärme und Warmwasser. Zudem betreut die WIR die zentralen Heizanlagen der WIRO technisch, erneuert und zentralisiert bis zum Jahr 2027 alle dezentralen Heizanlagen der WIRO.



Darüber hinaus hat die WIR im WIROtel auf der Mittelmole das erste Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet. Seitdem versorgt die Tochtergesellschaft die WIRO auch mit bis zu 60.000 kWh Strom pro Jahr.

Für insgesamt 25 Heizzentralanlagen übernimmt die WIR bereits seit dem 1. Januar 2017 außerdem die technische Betriebsführung für die WIRO. Zum 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 28 Anlagen technisch betriebsgeführt. Bei der WIR sind zum 31. Dezember 2020 vier Mitarbeiter tätig. Die WIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### A. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft ist 2020 infolge der Corona-Pandemie in eine schwere Rezession geraten und erstmals nach zehn Jahren nicht auf Wachstumskurs. So rechnet die Bundesregierung für das Jahr 2020 mit einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um rund 5 %. Durch entschlossenes staatliches Handeln ist es gelungen, die Kapazitäten des Gesundheitssystems zu stärken und zugleich Arbeitsplätze und Unternehmen zu schützen.<sup>1</sup>

Diese signifikanten Veränderungen in den gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen hatten im Geschäftsjahr jedoch nur geringe Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der WIRO. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft trägt weiterhin erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil betrug im Jahr 2019 rund 11 %.<sup>2</sup>

Zum Berichtszeitpunkt ist die Corona-Pandemie national und global noch keineswegs eingedämmt. Die pandemiebedingten Risiken für die deutsche und die Weltwirtschaft bleiben weiterhin hoch. So zeigt der ifo-Geschäftsklimaindex, dass die deutsche Wirtschaft zunehmend durch Unsicherheit geprägt wird. Ein Erholungsprozess für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt ist noch nicht abzusehen.<sup>3</sup>

Der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist nach Ablauf des Jahres 2020 weiterhin angespannt und von den Auswirkungen der Pandemie geprägt. Die Arbeitslosenquote stieg entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung in vielen Branchen an, zum 31. Dezember 2020 betrug sie 7,9 %.<sup>4</sup> Das Sinken der Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern seit 2003 ist damit erstmals unterbrochen. Der gleiche Trend ist auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu verzeichnen. Zum 31. Dezember 2020 waren in der Hanse- und Universitätsstadt 8.447 Personen arbeitslos gemeldet, das entspricht einer Quote von 7,7 %. Im Dezember 2019 waren 1.690 Menschen weniger arbeitslos gemeldet, das entsprach einer Quote von 6,3 %.<sup>5</sup> Eine Erholung am Arbeitsmarkt wird erst nach Wegfall sämtlicher Einschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens im Interesse des Infektionsschutzes erwartet.

Am 30. November 2020 zählte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt 209.672 Einwohner.<sup>6</sup> Der Anstieg fiel im Vergleich zu den Vorjahren etwas geringer aus. Der Zuzug nach Rostock hält jedoch weiter an und hat den Rostocker Wohnungsmarkt entschieden verändert. In allen Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt stehen deutlich weniger Wohnungen leer als noch vor 10 Jahren.

Die Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht weiterhin von einer wachsenden Bevölkerung aus und prognostiziert in der mittleren Variante für das Jahr 2035

<sup>1</sup> OECD-Wirtschaftsberichte: Deutschland 2020. URL: [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-wirtschaftsberichte-deutschland-2020\\_93cb9ab8-de](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-wirtschaftsberichte-deutschland-2020_93cb9ab8-de) [Stand: 16.02.2021].

<sup>2</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2020. <sup>3</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: »Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2020«. Pressemitteilung vom 14.10.2020. <sup>4</sup> Monatliche Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern von Januar 2020 bis Januar 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/762345/umfrage/arbeitslosenquote-in-mecklenburgvorpommern/> [Stand: 16.02.2021]. <sup>5</sup> [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-/Kreise/Mecklenburg-Vorpommern/13003-Rostock-Hansestadt.html?nn=25856&year\\_month=202102](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-/Kreise/Mecklenburg-Vorpommern/13003-Rostock-Hansestadt.html?nn=25856&year_month=202102), [Stand 02.03.2021]. <sup>6</sup> Auskunft Statistisches Amt Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 14.01.2021.

eine Bevölkerungszahl von 215.800.<sup>7</sup> Perspektivisch bleibt die Hanse- und Universitätsstadt ein attraktiver Standort für Unternehmen, Erwerbstätige, Pensionäre und Studierende. Zugleich stellt der demografische Wandel auch für Rostock eine zentrale Herausforderung dar. Die Bevölkerungsprognose der Regierung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern von 2020 nimmt bis zum Jahr 2030 für die Hansestadt einen Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 214.700 Personen, bis zum Jahr 2040 auf 224.600 Personen an.<sup>8</sup>

Die aktuellen Entwicklungen und die Prognosen zur Bevölkerung beeinflussen die Wohnungsmärkte in Deutschland unmittelbar. Der leichte Bevölkerungsanstieg sorgt auf dem Wohnungsmarkt für mehr Druck auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie die Bauwirtschaft. »Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht.«<sup>9</sup> Durch die wachsende Haushaltszahl und die Erhöhung der Wohnflächennachfrage aller Haushalte sind die Kommunen weiterhin stark gefordert, den Wohnungsneubau voranzutreiben unter Berücksichtigung eines bezahlbaren Mietniveaus und klimapolitischer Aspekte.

Die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland insgesamt haben seit 2018 wieder leicht steigende Leerstände. »Die Leerstandsquote kletterte dort in den vergangenen zwei Jahren um 0,4 Prozentpunkte auf 8,4 %.«<sup>10</sup> Entgegen diesem allgemeinen Trend bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen können sich die Vermieter in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock grundsätzlich über einen gegenläufigen Trend freuen.

Auf der Basis des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock könnten mehrere Tausend neue Wohneinheiten entstehen. Der im Jahr 2020 neu aufgestellte FNP weist weitere Wohnbauflächen aus.<sup>11</sup> Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch deutlich steigen.

Bereits 2019 haben sich verschiedene Akteure auf dem Rostocker Wohnungsmarkt zu einem »Bündnis für Wohnen« zusammengeschlossen. Bei neuen Wohnungsbaustandorten sollen

stets unterschiedliche Wohnungsgrößen und Eigentumsformen für unterschiedliche Zielgruppen und auch ein Anteil sozialer Wohnungsbau berücksichtigt werden. Sozialen Wohnungsbau können die Bündnispartner jedoch nur in Betracht ziehen, wenn die Förderung wirtschaftlich ist. Dabei muss auch bedacht werden, dass geförderte Mieten derzeit über der Durchschnittsmiete der WIRO am 31. Dezember 2020 und der mittleren Durchschnittsmiete des Rostocker Mietspiegels 2020 liegen.

Die WIRO erwartet für 2021, ungeachtet der allgemeinen wirtschaftlichen Lage infolge der Corona-Pandemie, mit Blick auf anhaltend niedrige Zinsen sowie schwindende Anlagealternativen weiterhin eine rege Nachfrage von Eigennutzern im Bereich Eigentumswohnungen.

Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass die deutsche Wohnungswirtschaft auch in einer wirtschaftlichen Ausnahmesituation auf stabilen Füßen steht. Die WIRO als kommunales Wohnungsunternehmen der Hanse- und Universitätsstadt wird trotz des gesamtwirtschaftlich negativen Wirtschaftswachstums auch zukünftig für bezahlbare Wohnungen in Rostock sorgen und dabei ihren wirtschaftlichen und hohen Beitrag zuverlässig an die Gesellschafterin leisten.

## B. GESCHÄFTSGRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die WIRO wurde in dem regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2020 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2020 weiterhin relativ stabil.

So wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 39.090 Wohnungen (Vorjahr: 39.248 Wohnungen) verwaltet, davon 34.916 eigene Wohnungen. Der strukturelle Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2020 bei lediglich 1,8 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2020 bei 6,15 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,09 €/m<sup>2</sup>). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 19,85 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2020 (Vorjahr: 18,81 €/m<sup>2</sup>) geführt haben.

<sup>7</sup> Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, Neue Bevölkerungsprognose bis 2035. <sup>8</sup> 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 (Regionalisierung). URL: <https://www.regierung-mv.de/Static/Regierungsportal/Ministerium%20f%C3%BCr%20Energie%2c%20Infrastruktur%20und%20Digitalisierung/Dateien/Downloads/Bev%C3%B6lkerungsprognose-Regionalisierung.pdf> [Stand 21.02.2020]. <sup>9</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November. <sup>10</sup> Ebenda. <sup>11</sup> Stellungnahme der Verwaltung 2019/AN/0338-01 (SN) von Holger Matthäus vom 24.10.2019. URL: <https://ksd.rostock.de/bi/vo020?VOLFDNR=1017493&refresh=false&TOLFDNR=7126405> [Stand: 29.10.2019].

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		
	2020	2019
EBIT	62.687 T€	69.813 T€
EBITDA	94.938 T€	100.494 T€
EK-QUOTE*	27,90 %	26,60 %
GESAMTKAPITAL-RENTABILITÄT**	4,33 %	4,80 %
EK-RENTABILITÄT**	10,66 %	11,88 %
CASHFLOW NACH DVFA/SG	59.826 T€	57.311 T€

\* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.  
 \*\* Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.

Die wichtigsten Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg der WIRO bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit und folglich die gute Vermietungsquote, renditestarke Grundstücksgeschäfte sowie das soziale und ökologische Engagement der Gesellschaft.

Die WIRO ist stets in der Lage, den Kundenbedürfnissen durch erstklassige und moderne Dienstleistungen zu entsprechen.

Als Arbeitgeber steht die WIRO in einem komplexer werdenden Umfeld. Gut ausgebildetes Personal wird mittel- bis langfristig noch schwieriger zu rekrutieren sein. Daher arbeitet das Unternehmen konzentriert an der Ausbildung der eigenen Beschäftigten sowie an der Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es fördert gezielt Weiterbildungen und Fortbildungsmaßnahmen für seine Belegschaft und widmet sich mit vielfältigen Maßnahmen dem Betrieblichen Gesundheitsmanagement. Lange Betriebszugehörigkeiten und eine geringe Mitarbeiterfluktuation stehen für den Erfolg dieser Maßnahmen.

Die WIRO ist als kommunales Unternehmen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht nur Vermieter und Arbeitgeber, sondern auch verlässlicher Partner für die Kommune und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring. Daneben wird die Gesellschaft ihrer sozialen Verantwortung gerecht durch den Betrieb von 8 Turn- und Sporthallen, 1 Sportanlage, 1 Tennisanlage, 1 Schwimm- und 1 Schießsporthalle sowie von 4 Jugend- und Studentenhäusern (WIROtel).

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

Die WIRO wird sich auch in Zukunft ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung stellen und mit nachhaltigen Managementstrategien künftige Erfolge für das Unternehmen sichern.

Bezogen auf die wichtigsten Geschäftsfelder und Geschäftsgrundlagen der WIRO stellt sich die Geschäftsentwicklung wie folgt dar.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

WOHNUNGSWIRTSCHAFT		
	2020 (ANZAHL)	2019 (ANZAHL)
<b>EIGENE BESTÄNDE</b>		
WOHNUNGEN	34.916	35.019
GEWERBLICHE EINHEITEN	593	594
GARAGEN/STELLPLÄTZE	9.792	9.804
<b>FREMDE BESTÄNDE</b>		
VERWALTETE WOHNUNGEN	413	419
GEWERBLICHE EINHEITEN	108	101
GARAGEN/STELLPLÄTZE	369	334

Daneben erbringt die WIRO für 3.761 (davon 497 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 363 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 615 fremdverwaltete Wohnungen enthalten.

Wohnungsmieten werden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben. Mieterhöhungen bei Neuvermietung folgen den Regeln der Mietpreisbremse und werden bei der WIRO aktuell in einem 3-jährlichen Turnus in Höhe von 3 %, jedoch maximal um 10,00 € vorgenommen. Im Verhältnis zum Vorjahr sind die Wohnungsmieten moderat gestiegen. Zudem hat die WIRO beschlossen, mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 31. Dezember 2021 keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchzuführen, um die Mieter nicht zusätzlich zu belasten. Grundsätzlich differenziert die WIRO 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 der Kosten der Vorjahre.

Mietenentwicklung bei der WIRO (5-Jahres-Rückblick, monatliche Betrachtung):

<b>MIETENENTWICKLUNG</b>					
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
MIETE €/m <sup>2</sup> (NETTO KALT)	6,15	6,09	6,01	5,90	5,84
BETRIEBSKOSTENUMLAGE €/m <sup>2</sup> (KALT)*	1,48	1,48	1,39	1,42	1,44
BETRIEBSKOSTENUMLAGE €/m <sup>2</sup> (WARM)*	0,82	0,80	0,80	0,85	0,83
MIETE €/m <sup>2</sup> (WARM)	8,45	8,37	8,20	8,17	8,11

\* Bezogen auf die Abrechnung im Vorjahr.

Die aus dem »Bündnis für Wohnen« in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch die WIRO abgeleitete Initiative »**WIRO-Miet-Anker**« wurde von der Bürgerschaft beschlossen und nach Abschluss eines Kooperationsvertrages im Oktober 2018 eingeführt. Ziel dieser Initiative ist die Unterstützung von Erwerbstätigen-Haushalten mit geringem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Bisher wurde jedoch kein Antrag gestellt.

Völlig anders verhält es sich bei der Aktion »**Bleib' im Quartier – Miete stabil**«. Hier wird WIRO-Mietern die Möglichkeit gegeben, innerhalb ihres Stadtteils ohne Veränderung des Quadratmeterpreises eine mindestens 10 m<sup>2</sup> kleinere Wohnung zu finden. Bereits 41 Mieter konnten in eine kleinere Wohnung umziehen. Aktuell gibt es 92 Interessenten.

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

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird als grundsätzlich positiv beurteilt. Der Entstehung von Mietrückständen wirkt die WIRO mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialberatern entgegen. Ein eigenständiger Bereich Forderungsmanagement befasst sich mit der Verfolgung von Mietrückständen. Die Mietausfälle werden insgesamt seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Auch während der Corona-Pandemie konnte durch die intensive adressatengerechte Bearbeitung entstandener Mietforderungen durch das Team Forderungsmanagement und die Sozialberatung ein besonderer Anstieg der Mietforderungen im Jahr 2020 vermieden werden.

Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,46 % (Vorjahr: 0,60 %) bezogen auf die Sollmieten.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

STADTTEIL	BESTAND AN WOHN EINHEITEN			2020		2019
	ROSTOCK INSGESAMT 2019 (ANZAHL)*	WIRO (ANZAHL)	ANTEIL IN %	LEERSTAND (STRUKTURELL)		LEERSTAND (STRUKTURELL)
				ABSOLUT (ANZAHL)	IN %	IN %
BIESTOW	1.289	125	9,70	0	0,00	0,00
BRINCKMANS DORF/ BRINCKMANS HÖHE/KASSEBOHM	3.815	109	2,86	0	0,00	0,00
DIERKOW	7.925	1.792	22,61	11	0,61	0,61
EVERSHAGEN	9.721	4.932	50,74	49	0,99	0,79
GEHLS DORF	2.098	15	0,71	0	0,00	0,00
GROSS KLEIN	7.751	2.534	32,69	31	1,22	0,75
HANS AVIERTEL	6.156	1.175	19,09	21	1,79	1,61
KRÖPELINER-TOR-VORSTADT	12.243	1.556	12,71	40	2,57	1,09
LICHTENHAGEN	8.016	1.691	21,10	27	1,60	0,94
LÜTTEN KLEIN	11.111	6.018	54,16	101	1,68	1,61
MARKGRAFENHEIDE	1.033	154	14,91	55	35,71	29,55
REUTERSHAGEN	10.662	3.765	35,31	97	2,58	1,21
SCHMARL	5.096	1.844	36,19	14	0,76	0,65
STADTMITTE	11.611	2.788	24,01	33	1,18	1,04
SÜDSTADT	8.956	2.586	28,87	20	0,77	0,50
TOITENWINKEL	8.743	2.524	28,87	21	0,83	1,19
WARNEMÜNDE/DIEDRICHSHAGEN	5.459	1.308	23,96	104	7,95	7,83
<b>GESAMT</b>	<b>121.685</b>	<b>34.916</b>	<b>28,69</b>	<b>624</b>	<b>1,79</b>	<b>1,40</b>

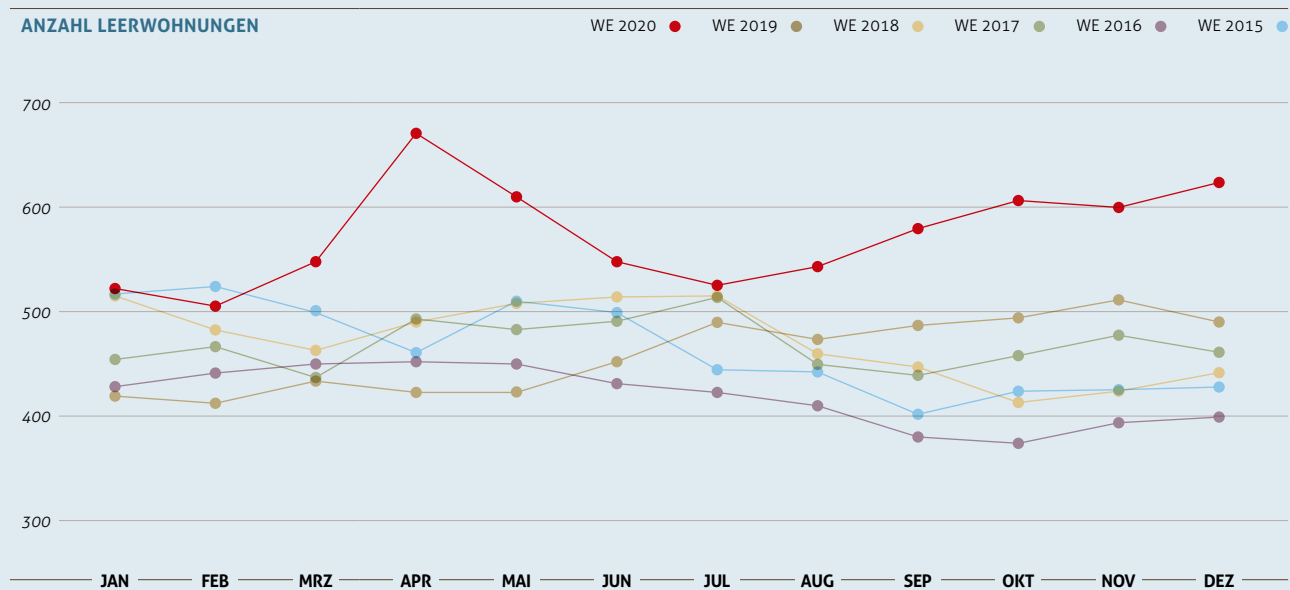
\* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2020« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

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 die Wohnraumnachfrage und die Leerstandsentwicklung auf den gesamten Wohnungsbestand der WIRO bezogen bereits seit mehreren Jahren relativ konstant sind. Im Geschäftsjahr sorgte die Corona-Pandemie jedoch für einige Ausreißer in der Jahresentwicklung, u. a. weil Besichtigungstermine während des Lockdowns im Frühjahr und Herbst 2020 bewusst reduziert wurden. Für die Gesellschaft gilt es in erster Linie, das Leerstandsniveau der Vorjahre wieder zu erreichen und zu halten.

## LEERSTANDESENTWICKLUNG

### ANZAHL LEERWOHNUNGEN



Rund 64 % der zum 31. Dezember 2020 leer stehenden Wohnungen wurden aufgrund von Grundsanierung und Instandhaltung bewusst nicht vermietet. In der Folge ist der absolute Leerstand zum 31. Dezember 2020 leicht gestiegen. Damit liegt die Gesellschaft jedoch weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand betrug per 31. Dezember 2020 bei den vermietbaren Wohnungen 1,8 % (Vorjahr: 1,4 %).

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2020 bei 89,95 % (Vorjahr: 96,70 %). Der Neuvermietungsprozess wurde ab Mitte März 2020 coronabedingt umgestellt und führte zu weniger Neuvermietungen als im Vorjahr. Der dennoch recht hohe Grad der Fluktuation von 9,41 % (Vorjahr: 9,86 %) ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet und spricht für einen nach wie vor ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

## GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

**Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:**

Verkauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen des Anlagevermögens

Vertrieb von bauträgerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken sowie Gewergrundstücken des Umlaufvermögens

Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien und Wohnbauflächen im Stadtgebiet

Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet

Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen

Stadtentwicklungsmaßnahmen



## GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGEN

### **Werftdreieck**

Die WIRO hat 2014 eine circa 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. Der Standort wird in Abstimmung mit den Fachämtern, den örtlichen Beiräten und den Bürgern der Hanse- und Universitätsstadt für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet. Dort werden Bestandsimmobilien mit circa 700 Wohneinheiten für die WIRO entstehen. Der Bebauungsplan hat im Herbst 2020 Rechtskraft erlangt, sodass ab 2022 die Baumaßnahmen für den Hochbau auf einem der 5 Baufelder beginnen können. Die entsprechenden Planungen sind 2020 gestartet und werden im Jahr 2021 fortgesetzt.

### **Thierfelderstraße**

Im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat die WIRO den neuen Wohnstandort erschlossen. Die technischen Abnahmen sind im November und im Dezember 2020 erfolgt. Für die geplanten 187 Wohnungen soll in Kürze die Genehmigungsfreistellung beantragt werden. Davon werden 40 Wohnungen mit Mitteln des 1. Förderwegs errichtet. Die Bauleistungen des Hochbaus werden ab März 2021 ausgeschrieben, damit im Spätsommer 2021 der Bau beginnen kann.

Auf einem Erweiterungsgrundstück soll ergänzend zum ersten Baufeld sozialer Wohnungsbau entstehen und auch alternative Wohnprojekte sollen geprüft werden.

### **Möllner Straße**

Auf einer Gesamtfläche von circa 2,6 Hektar errichtet die WIRO 318 Wohnungen, 42 Wohnungen davon mit Mitteln des 2. Förderwegs. Zur Vorbereitung des Baubeginns, der für Juli 2021 geplant ist, wurden die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten abgeschlossen. Die weiteren Erschließungsarbeiten werden im ersten Quartal 2021 fortgeführt. Nach einer Bauzeit von circa 3 Jahren können die ersten Mieter voraussichtlich ab Mitte 2024 ihre neuen Wohnungen beziehen.

### **Mittelmole**

Für die im Jahr 2010 erworbenen Flächen auf der Mittelmole wurden die städtebaulichen Vorbereitungen für einen Bebauungsplan im Jahr 2019 ausgesetzt. 2020 wurde der Planungsprozess unter Einbeziehung der Öffentlichkeit nochmals gestartet. Im Zusammenhang mit dem bis Mitte 2020 abgeschlossenen Umbau des Bahnhofes, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, steht die Entwidmung von Gleisflächen der Deutschen Bahn noch aus. Das auf der Mittelmole betriebene Parkgeschäft ist ertragskräftig. Nachdem der Umbau der bestehenden Bebauung im Frühjahr 2019 abgeschlossen war, wurde das WIROtel im Mai 2019 eröffnet. Die Entwicklung der Mittelmole wird sich über weitere Jahre erstrecken.

### **Rohrmannsche Koppel**

Die Schaffung eines dauerhaften und hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Rostock-Warnemünde war Ausgangspunkt für die Vertragsverhandlung zum Ankauf der Parkplatzfläche »Rohrmannsche Koppel«. Die im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehende Fläche mit einer Größe von circa 1,5 Hektar wurde im November 2017 von der WIRO erworben. Ein Nachtrag zum Ankauf wurde 2019 vereinbart. Mittelfristig sollen hier Stellplätze für circa 100 Wohnmobile sowie ein Servicegebäude entstehen.

### **Kuphalstraße/Reutershäger Weg – 3. Bauabschnitt**

Auf einem ehemaligen Garagengrundstück zwischen der Kuphalstraße und dem Reutershäger Weg werden weitere 3 Punkthäuser nach KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standard gebaut. Die Gebäudestruktur und die Grundrisse entsprechen denen aus den ersten beiden Bauabschnitten. Der Baubeginn ist für Sommer 2021 geplant.

### **Biestow »Kiefernweg«**

Die WIRO ist seit vielen Jahren Eigentümerin von Grundstücksflächen in Biestow. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschloss 2017 die Erschließung und Verwertung des Gebietes. Die geplante schrittweise Erschließung des Areals ermöglicht in einem ersten Abschnitt die Entstehung von circa 250 Grundstücken. Hierbei wird es sich überwiegend um Flächen für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie um Flächen für Reihenhäuser bzw. Stadtvillen handeln. Der Bebauungsplan zum Wohngebiet »Kiefernweg« ist im Mai 2020 in Kraft getreten. Für das letzte Quartal des Jahres 2021 ist der Beginn der Erschließung geplant. Die Hochbaureife erster Baugrundstücke soll im Sommer 2022 erreicht sein, die Vermarktung beginnt 2022.

Die Grundstücksflächen im Gewerbepark **Brinckmansdorf Nord und Süd** stehen nach wie vor im Fokus. Im südlichen Teil wurden weitere Grundstücke verkauft. Der benötigte Wendehammer ist fertiggestellt. Im Jahr 2021 wird die WIRO mit der verkehrs- und medientechnischen Ersterschließung im nördlichen Gewerbepark beginnen. Eine Grundstücksfläche für ein Logistikunternehmen wurde bereits verkauft. Für die zur Wohngebietsseite verbleibenden circa 10 Hektar Gewerbegrundstück sollen die bereits fest reservierten Flächen mit verbindlicher Hochbaureife noch im ersten Halbjahr 2021 verkauft werden.

## **Wachtlerstraße 11**

Das Gewerbeobjekt wurde 2015 durch die WIRO angekauft und wird nun zur Wohnnutzung umstrukturiert. Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung fiel die Entscheidung für eine Vorzugsvariante mit einem Ersatzbau mit 9 qualitativ hochwertigen Wohnungen. Die Ausschreibung der Planungsleistungen erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2021.

Zur weiteren Entwicklung und Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios prüft die WIRO regelmäßig und zielgerichtet freie Immobilien am Markt und entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete. So konnte 2020 beispielsweise ein Mehrfamilienhaus für den Bestand erworben werden.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2020 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 4 Gewerbegrundstücke und 140 Eigentumswohnungen.

## **INVESTITIONEN**

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

Bei den aktuellen Maßnahmen für Modernisierung und Instandhaltung werden neben den vorrangig wirtschaftlichen Aspekten die energiepolitischen, ökologischen und demografischen Anforderungen berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die nachhaltige Sanierung der Bestände fortgesetzt. Das Augenmerk lag insbesondere auf der Umsetzung des Konzeptes zur Barrierereduzierung durch den Einbau mehrerer Aufzugsanlagen, das der demografischen Entwicklung Rechnung trägt. Dieses Konzept wird auch zukünftig fester Bestandteil der Investitionsplanung sein.

Weitere Schwerpunkte bilden die Sanierungen der dezentralen Elektroanlagen in Treppenhäusern sowie von Versorgungsleitungen zur Be- und Entwässerung. Zudem stehen die Erneuerung und Optimierung der sicherheitstechnischen Anlagen in Hochhäusern im Fokus.

Energieeffizienz und die Nutzung alternativer Energien werden kontinuierlich erhöht. Dazu wurde die Umrüstung von dezentralen Heizanlagen in Zentralheizungsanlagen fortgesetzt sowie Geothermieanlagen in einem Quartier mit 253 Wohnungen errichtet. Es wurden 73 Einzelheizungen durch 6 Zentralheizungsanlagen erneuert. Im Geschäftsjahr wurden 13 Zentralheizungsanlagen im Bestand der WIRO saniert und in 8 neue Zentralheizungsanlagen zusammengelegt.

Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2021 geplant und werden vor allem durch die Tochtergesellschaft WIR im Bereich des Wärmecontractings umgesetzt. Neubauplanungen werden zudem grundsätzlich mit energetischen Konzepten komplettiert.

Die WIRO investierte im Geschäftsjahr 28 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich Investitionen in die Neubauten, aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen und Ankäufe enthalten.

Davon investierte die WIRO 2020 circa 15 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße (Baubabschnitte 1 bis 3), in das Haus des Sports sowie den Standort Albin-Köbisstraße im Ortsteil Markgrafenheide. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 9 Mio. € zählen u. a. Gebäudeaufstockungen, bestandsbezogene Investitionen und Umbauten.

## **FINANZIERUNG**

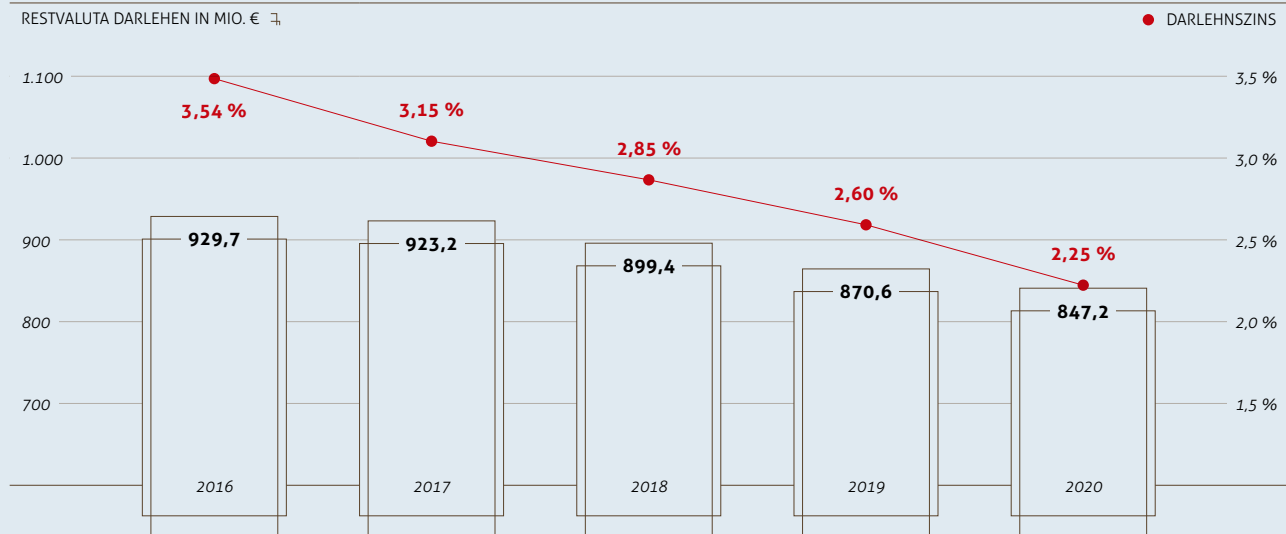
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 867,5 Mio. € (Vorjahr: 901,0 Mio. €) und haben sich damit im Saldo um 33,5 Mio. € reduziert. Hierbei sind neben einem geringfügigen Umschuldungseffekt insgesamt 27,3 Mio. € auf die laufende Tilgung (entspricht 3,18 % p. a.) zurückzuführen.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten setzt sich mit 812,2 Mio. € aus objektbezogenen, dinglich besicherten Hypothekendarlehen inklusive Förderdarlehen bei 11 Darlehensgebern zusammen. Weitere 35 Mio. € werden durch ein im Jahr 2017 aufgenommenes Schuldscheindarlehen dargestellt.

Die durchschnittliche Verzinsung des langfristigen Darlehensbestandes betrug 2,25 % p. a. (Vorjahr: 2,60 % p. a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 19,2 Mio. €.



## RESTVALUTA DARLEHEN / ZINSAUFWAND DARLEHEN / DARLEHENSZINS IM DURCHSCHNITT (2016–2020)



Neben den ausreichenden Freiräumen aus offenen Kreditlinien verfügt die WIRO auch weiterhin über auskömmliche Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um jederzeit Kapital zu günstigen Konditionen aufzunehmen und die Liquidität zielgerichtet und flexibel zu steuern.

### PERSONAL- UND SOZIALBEREICH

Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 24 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer hat sich bei der WIRO zum 31. Dezember 2020 auf 593 verringert (Vorjahr: 609).

Die Anzahl der Mitarbeiter ist somit im Vergleich zum Vorjahr gesunken, was vorrangig auf Reorganisationsmaßnahmen (Umsetzung neuer Personalkonzepte im Bereich der Hausempfänge und in der Schwimmhalle) zurückzuführen ist.

Die WIRO beschäftigte am 31. Dezember 2020 folgende Mitarbeiter:

#### MITARBEITER

	MÄNNLICH	WEIBLICH	GESAMT	DAVON TEILZEITBESCHÄFTIGT
GESCHÄFTSFÜHRUNG	2	0	2	0
KAUFMÄNNISCHE	85	238	323	70
TECHNISCHE	15	12	27	2
GEWERBLICHE	174	43	217	35
AUSZUBILDENDE	13	11	24	0
<b>GESAMT</b>	<b>289</b>	<b>304</b>	<b>593</b>	<b>107</b>

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, der in den Gewerken Holzbau/Schlüsseldienst, Elektro, Sanitär/Heizung/Klima und Maler/Bodenbelag tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den WIRO-eigenen Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2020 waren dort insgesamt 95 Mitarbeiter (Vorjahr: 89) beschäftigt. Die WIRO wirkt so Engpässen im Baugewerbe entgegen.

Zudem bildet die WIRO weiterhin in kaufmännischen und gewerblichen Berufen aus.

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. Für das Jahr 2020 einigten sich die Tarifparteien auf eine einmalige steuer- und sozialversicherungsfreie Sonderzahlung in Höhe von mindestens 600 €, verbunden mit der Empfehlung, diese auf maximal 1.500 € aufzustocken.

Die WIRO hat diese Sonderzahlung um 400 € auf insgesamt 1.000 € aufgestockt. Die Auszahlungen erfolgten im Oktober 2020. Zum 1. Januar 2021 wird zudem eine Tariferhöhung um 1,2 % umgesetzt.

Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 361 Mitarbeiter der WIRO dienten 117 externe und 22 interne Veranstaltungen wie Seminare und Workshops. An 14 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagungen, Netzwerkveranstaltungen, Foren und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 21 Mitarbeiter teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer

*Führungskräfte und Mitarbeiter durch individuelle persönliche Coachings. Die stärkere Nutzung von Online-Weiterbildungsmöglichkeiten (Webinare, Videokonferenzen) unterstützte ein flexibleres Lernen.*

*Um auch Führungspositionen erfolgreich intern nachbesetzen zu können, wurde zu Beginn des Jahres 2016 ein Programm für Nachwuchsführungskräfte aufgesetzt. Damit gelingt es, Talente über einen Zeitraum von vier Jahren systematisch zu fordern, zu fördern und auf eine mögliche Führungsposition vorzubereiten. 13 Kolleginnen und Kollegen haben das Programm im Jahr 2020 erfolgreich absolviert. Planmäßig erfolgten 2018 und 2020 Neuaufnahmen in das Programm, an dem aktuell 8 Kollegen teilnehmen.*

*Die 2018/2019 etablierten Regelungen zur Überbrückung von Ausfallzeiten, insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft, haben sich bewährt. Demnach wird kurz- und mittelfristig ein wesentlicher Schwerpunkt der Personalarbeit – in Abstimmung mit allen Führungskräften – auf der effizienten Ausgestaltung der Geschäftsprozesse liegen. Diese werden sich mit den Möglichkeiten, die sich aus der Umsetzung der digitalen Projekte sowie aus flexibleren Arbeitsmodellen ergeben, weiter verändern.*

*Um auch zukünftig qualifizierte und befähigte Arbeitskräfte für das Unternehmen gewinnen und binden zu können, bietet die WIRO nicht nur eine ansprechende Vergütung und attraktive Weiterbildungsmöglichkeiten an. Das Engagement des Unternehmens im Personal- und Sozialbereich wird ergänzt durch Projekte wie »Vereinbarkeit von Beruf und Familie« und das Betriebliche Gesundheitsmanagement »WIROvital«.*

*Für einen umfassenden Infektionsschutz während der Corona-Pandemie wurde die Arbeit im Homeoffice ermöglicht, soweit das betriebsbedingt umsetzbar war. Das Unternehmen konnte bereits zum Beginn der Pandemie alle technischen Voraussetzungen für die Arbeit im Homeoffice bereitstellen. Zum 1. Januar 2021 wurde das Homeoffice durch das »Mobile Arbeiten« fortgeführt und die dazugehörige Betriebsvereinbarung für alle WIRO-Arbeitnehmer verabschiedet.*

*Das »Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst« ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat als Gesellschafterin der WIRO bisher keine Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festgelegt.*

# III. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## A. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt folgende Übersicht:

ERTRAGSLAGE	2020 T€	2019 T€	VERÄNDERUNG T€
BETRIEBSERGEBNIS*	42.103	39.846	2.257
FINANZERGEBNIS	1.528	2.021	-493
NEUTRALES UND PERIODENFREMDES ERGEBNIS	-390	4.235	-4.625
ERTRAGSTEUERN	-13.239	-16.481	3.242
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>30.002</b>	<b>29.621</b>	<b>381</b>

\* In das Betriebsergebnis 2020 wurden 19 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

Die Analyse der Ertragslage lässt die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im **Betriebsergebnis** deutlich erkennen. Die Wohnungswirtschaft war gekennzeichnet von gestiegenen Instandhaltungskosten und gesunkenen Finanzierungskosten. Mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und zur finanziellen Entlastung der Mieterhaushalte und Gewerberaummieter hat die WIRO ab April des Geschäftsjahres keine Mieterhöhungen vorgenommen. Das Ergebnis der Grundstückswirtschaft wurde vor allem durch Verkäufe von Flächen zur gewerblichen Nutzung und Verkäufe von Eigentumswohnungen geprägt.

Das **Finanzergebnis** enthält neben dem Ergebnis aus Abführungserträgen der Tochtergesellschaften (1.569 T€) sonstige Zinserträge (164 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (204 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ist das **neutrale und periodenfremde Ergebnis** gestiegen. Es enthält im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz (1.518 T€), Aufwendungen der periodenfremden Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (1.269 T€), Erträge aus der Zuschreibung des Gewerbeparks Brinckmansdorf Süd im Umlaufvermögen (1.038 T€), Aufwendungen aus außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen (1.008 T€) und aus Abschreibungskorrekturen der Vorjahre in Höhe von 154 T€ sowie den Saldo aus Rückstellungsaufösungen und -zuführungen.

Das Jahresergebnis 2020 entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Das geplante Jahresergebnis (Planungsstand der 2. Fassung aus dem Jahr 2020) in Höhe von 29.486 T€ wurde übertroffen.

Die Spartenrechnung bei der WIRO zeigt folgendes Bild:

SPARTENRECHNUNG	2020 T€	2019 T€	VERÄNDERUNG T€
WOHNUNGSWIRTSCHAFT, INKLUSIVE SONDEROBJEKTE (UND AUFLÖSUNG DER SONDERRÜCKLAGE AUS INVESTITIONSZULAGE 2019)	33.794	35.306	-1.512
GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT	11.144	8.755	2.389
Dienstleistungen	-129	-376	247
	<b>44.809</b>	<b>43.685</b>	<b>1.124</b>
AUSWIRKUNG FÖRDERGEBIETSABSCHREIBUNG	1.518	1.518	0
FINANZERGEBNIS	-1.028	-1.110	82
SONSTIGE VORGÄNGE SALDIERT	-15.297	-16.390	1.093
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>30.002</b>	<b>27.703</b>	<b>2.299</b>

Die Spartenrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 1.512 T€ geringer ausfiel. Dies ist hauptsächlich begründet durch die gestiegenen Instandhaltungskosten in Höhe von 685 T€ und den Wegfall der Auflösung der Sonderrücklage in Höhe von 581 T€.

Das Resultat wird dennoch als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Ein effizientes Finanzmanagement, eine konsequente Mietenpolitik und geringe Leerstände sind für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich.

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft ist als sehr positiv zu bewerten, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.389 T€ gestiegen. Geprägt ist das Ergebnis der Grundstückswirtschaft von dem Verkauf eines Gewerbegrundstücks im Gewerbepark Nord und den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis in Höhe von 129 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr (-376 T€) leicht verbessert. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen WIROtel und Sportstätten sowie Eigentümerverwaltung nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte durch das positive Ergebnis des Bauservice teilweise ausgeglichen werden.

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind gekennzeichnet von periodenfremden Instandhaltungsaufwendungen, periodenfremden Betriebskosten, dem Saldo aus Auflösungen und Zuführungen von Rückstellungen sowie Zuschreibungen im Umlaufvermögen. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind ebenso hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 30.002 T€ (Vorjahr: 29.621 T€).

Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.

## B. FINANZLAGE

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

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

LIQUIDITÄT	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	VERÄNDERUNG T€
<b>1. LIQUIDITÄT ERSTEN GRADES</b>			
LIQUIDE MITTEL	8.302	7.420	
<b>VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN LIQUIDEN MITTELN</b>			<b>882</b>
<b>2. LIQUIDITÄT ZWEITEN GRADES</b>			
KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	11.811	9.672	2.139
BANKVERBINDLICHKEITEN*	371	294	77
RÜCKSTELLUNGEN, ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN	19.863	20.350	-487
<b>NETTOGELDVERMÖGEN</b>	<b>-121</b>	<b>-3.552</b>	
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOGELDVERMÖGENS</b>			<b>3.431</b>
<b>3. LIQUIDITÄT DRITTEN GRADES</b>			
GRUNDSTÜCKE	16.989	18.265	-1.276
UNFERTIGE LEISTUNGEN, VORRÄTE	58.407	55.784	2.623
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	63.652	59.883	3.769
<b>NETTOUMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>11.623</b>	<b>10.614</b>	
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOUMLAUFVERMÖGENS</b>			<b>1.009</b>

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

Die Darstellung der Liquiditätslage beruht auf einer stichtagsbezogenen bilanziellen Ermittlung.

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

Die **Kapitalflussrechnung** der WIRO stellt sich wie folgt dar:

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>2020 T€</b>	<b>2019 T€</b>	<b>VERÄNDERUNG T€</b>
JAHRESÜBERSCHUSS	30.002	29.621	381
ABSCHREIBUNG BEIM ANLAGEVERMÖGEN	32.251	30.681	1.570
ZUSCHREIBUNG IM ANLAGEVERMÖGEN	0	-306	306
AUFLÖSUNG DES SONDERPOSTENS MIT RÜCKLAGEANTEIL	-1.518	-1.518	0
ABNAHME LANGFRISTIGER RÜCKSTELLUNGEN	110	-158	268
SONSTIGE ZAHLUNGSUNWIRKSAME AUFWENDUNGEN/ERTRÄGE	-1.019	-1.009	-10
<b>CASHFLOW NACH DVFA/SG</b>	<b>59.826</b>	<b>57.311</b>	<b>2.515</b>
SALDO DER GEWINNE/VERLUSTE AUS ANLAGENABGÄNGEN	-6.510	-8.537	2.027
SALDO ZINSAUFWENDUNGEN/ZINSERTRÄGE	19.317	23.329	-4.012
SONSTIGE BETEILIGUNGSERTRÄGE	-1.568	-2.168	600
ZU-/ABNAHME ANDERER AKTIVA	-3.945	-6.814	2.869
ZU-/ABGÄNGE SONSTIGER KURZFRISTIGER PASSIVA	11.532	7.452	4.080
<b>CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT VOR KAPITALDIENST</b>	<b>78.651</b>	<b>70.572</b>	<b>8.079</b>
AUSZAHLUNG FÜR INVESTITIONEN IN DAS SACHANLAGEVERMÖGEN	-28.780	-23.979	-4.801
AUSZAHLUNGEN FÜR INVESTITIONEN IN DAS FINANZANLAGEVERMÖGEN	0	-600	600
EINZAHLUNG AUS ABGÄNGEN DES ANLAGEVERMÖGENS	13.470	19.577	-6.107
ERHALTENE ZINSEN	77	146	-69
ERHALTENE BETEILIGUNGSERTRÄGE	2.168	2.142	26
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-13.065</b>	<b>-2.714</b>	<b>-10.351</b>
AUSSCHÜTTUNG	-11.500	-16.500	5.000
AUSZAHLUNG AUS DER TILGUNG VON KREDITEN	-27.304	-29.486	2.182
EINZAHLUNGEN AUS DER AUFNAHME VON DARLEHEN	63.036	80.000	-16.964
AUSZAHLUNGEN AUS DER AUSSERPLANMÄSSIGEN TILGUNG VON KREDITEN	-59.388	-79.494	20.106
EINZAHLUNGEN AUS ZUSCHÜSSEN	0	163	-163
GEZAHLTE ZINSEN	-19.202	-23.366	4.164
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-54.358</b>	<b>-68.682</b>	<b>14.324</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZIERUNGSMITTELBESTANDES</b>	<b>11.228</b>	<b>-824</b>	<b>12.052</b>
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	11.228	-824	12.052
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	-19.617	-18.793	-824
<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>-8.389</b>	<b>-19.617</b>	<b>11.228</b>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (78.651 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (54.358 T€) gedeckt.

Der verbleibende Mittelzufluss von 24.293 T€ wird für die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Die übrigen Mittelabflüsse führten zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um 11.228 T€.

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

FINANZMITTELFONDS	2020 T€	2019 T€
<b>ANFANGSBESTAND</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.420	6.926
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-27.037	-25.719
<b>FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE</b>	<b>-19.617</b>	<b>-18.793</b>
<b>ENDBESTAND</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.302	7.420
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-16.691	-27.037
<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>-8.389</b>	<b>-19.617</b>

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

## C. VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2020 T€		31.12.2019 T€	
		%		%
<b>MITTEL- UND LANGFRISTIG GEBUNDENES VERMÖGEN</b>	<b>1.357.915</b>	<b>93,4</b>	<b>1.367.516</b>	<b>93,8</b>
ANLAGEVERMÖGEN	1.351.509	93,0	1.360.549	93,3
UMLAUFVERMÖGEN UND AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.406	0,4	6.967	0,5
<b>KURZFRISTIG GEBUNDENES VERMÖGEN</b>	<b>95.509</b>	<b>6,6</b>	<b>91.141</b>	<b>6,2</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>1.453.424</b>	<b>100,0</b>	<b>1.458.657</b>	<b>100,0</b>
EIGENKAPITAL*	405.471	27,9	388.033	26,6
FREMDKAPITAL	1.047.953	72,1	1.070.624	73,4
MITTEL- UND LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	964.067	66,4	990.097	68,0
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL**	83.886	5,7	80.527	5,5
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>1.453.424</b>	<b>100,0</b>	<b>1.458.657</b>	<b>100,0</b>

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

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

Die Bilanzsumme ist um 5.233 T€ (0,36 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.453.424 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge im Geschäftsjahr 2020, insgesamt um 9.040 T€ verringert.

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

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Jahresergebnisses 2020 um 17.438 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals durch Rücklagenbildung aus dem Jahresergebnis 2019 und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 27,9 % gestiegen (Vorjahr: 26,6 %).

Die Ausschüttung des Bilanzgewinns ist seit 2018 in Höhe von 15,825 % zu versteuern und der um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag verminderte Betrag an die Gesellschafterin abzuführen. Von der um die Vorabausschüttung im Jahr 2019 reduzierten Gewinnausschüttung von 11,5 Mio. € wurden 1,8 Mio. € im Jahr 2020 bezogen auf den Jahresabschluss 2019 an das Finanzamt abgeführt.

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 27.304 T€ (Vorjahr: 29.486 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 19.394 T€ (Vorjahr: 17.891 T€). Umgeschuldet wurden Darlehen in Höhe von 43.642 T€ (Vorjahr: 69.371 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2020 ist leicht gesunken und beträgt 72,1 % (Vorjahr: 73,4 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2020 zufrieden.



## IV. RISIKOBERICHT

### A. DARSTELLUNG DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet, das der Risikerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus mithilfe der eigens dafür entwickelten Software, zuletzt im Dezember 2020. Der Risikobericht wird einmal jährlich durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als bestandsgefährdendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2020 gab es keine Anlässe für eine derartige Information. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten. Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente, wie ein Internes Kontrollsystem und das Vier-Augen-Prinzip, sind installiert und werden konsequent angewendet.

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

### B. BRANCHEN- UND UNTERNEHMENS-SPEZIFISCHE RISIKEN

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. Aktuelle positive Marktentwicklungen und gut verhandelte Rahmenverträge mit den Energielieferanten sorgen derzeit dafür, dass das Marktrisiko für die WIRO deutlich gesenkt werden konnte. Zudem tragen moderne Messtechniken, neue Energiekonzepte, umfassende Heizungsanierungsprogramme der Tochtergesellschaft WIR und die fortgesetzte energetische Sanierung der Bestandsobjekte dazu bei, der Steigerung von Energiekosten gegenzusteuern.

Neben den Risiken aus dem Energiekostenanstieg stellt auch die marktbedingte Preissteigerung bei Bauleistungen ein zunehmend bedeutsames Risiko für die WIRO dar. Weiterhin ist auf Bauverzögerungen und teilweise Kostenerhöhungen durch die geringen Kapazitäten in der Baubranche zu reagieren.

Die Zunahme altersbedingter baulicher Mängel an den Bestandsobjekten führt zu einem steigenden Instandhaltungs- und folglich Liquiditätsbedarf. Die baulichen Risiken und Mängel sind inventarisiert. Mögliche Kosten für einen Rechtsstreit aus einer eventuell strittigen Sanierung des Straßennetzes auf der Holzhalbinsel sind als Risiko inventarisiert.

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 gewerblichen Teil des Unternehmens 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. Bei den Bewerbungen für Ausbildungsplätze ist insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen. Die WIRO ist dennoch gut auf das Ausscheiden von Mitarbeitern durch Renteneintritt vorbereitet, da die Maßnahmen für die Ausbildung im gewerblichen Bereich seit Jahren verstärkt wurden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften und zur Vermeidung steuerlicher Risiken wurde im April 2018 für die WIRO und ihre Tochtergesellschaften ein Tax-Compliance-System eingerichtet und eine Tax-Compliance-Richtlinie für den steuerlichen Bereich als maßgebliches bereichsbezogenes Instrument des Internen Kontrollsystems (IKS) erarbeitet. Es erfolgt eine jährliche Überprüfung und Fortschreibung. Diese Instrumente sind geeignet, Risiken für wesentliche Regelverstöße mit hinreichender Sicherheit rechtzeitig zu erkennen sowie solche Regelverstöße zu verhindern.

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



Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2020 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 320,7 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) entgegen.

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

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

Der Aufsichtsrat der WIRO hat mit Beschluss vom 19. Juni 2008 die Geschäftsführung ermächtigt, im Rahmen von Umschuldungen im Finanzbereich auch derivative Zinssicherungsinstrumente (Zinsswaps, Caps, Swaptions) einzusetzen. Die WIRO nutzt diese Instrumente, um Zinsrisiken bei variablen Finanzierungsgeschäften auszuschließen und gleichzeitig die Flexibilität einer variablen Finanzierung zu erhalten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko als bei festverzinslichen Darlehen.

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt zwei Zinsswap-Geschäfte mit Nominalbeträgen von 39,7 Mio. € und 30,1 Mio. € per 31. Dezember 2020 und Restlaufzeiten bis zum 29. Januar 2021 und 29. Dezember 2028. Die Geschäfte dienen der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

Zwischen den Zinssicherungsgeschäften und den zugrunde liegenden Darlehen wurden Bewertungseinheiten in Form von Mikro-Hedges gebildet.

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 zum jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Zinsniveau. Zum Ende der Laufzeit ist der Wert null. Die Wertschwankungen innerhalb der Laufzeit haben keine bilanziellen Auswirkungen für die WIRO.

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

### **IT-Risiken**

Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2017 das neue ERP-System »Wodis Sigma« im gesamten Konzern eingeführt. Die wohnungswirtschaftliche Software »Wodis Sigma« ist ein gleichwertiger Ersatz für das bisherige ERP-System GES.

Im Risikobereich der Dienstleistungen ist ein möglicher Ausfall des EDV-Systems inventarisiert. Die WIRO ist auf ein Eintreten des Falls angemessen vorbereitet. Notfallplan, Sicherheitskonzept und -server sind eingerichtet. Alle relevanten Daten werden im EDV-System »Wodis Sigma« gespeichert, sodass ein Totalausfall für das Unternehmen kein Risiko darstellt. Diese Speicherung wurde im Geschäftsjahr auch für das digitale Archiv umgesetzt, das jetzt ebenfalls im Rechenzentrum der Aareon betrieben wird.

Der Einsatz eines neuen Systems für das Mobile-Device-Management (MDM) trägt den gestiegenen Anforderungen an den Datenschutz beim Einsatz von mobilen Endgeräten Rechnung.

Auch das vermehrte mobile Arbeiten außerhalb der WIRO-Geschäftsräume im Jahr 2020 infolge der Corona-Pandemie birgt für die WIRO keine zusätzlichen Risiken, da den Mitarbeitern betriebliche Geräte bereitgestellt wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Rahmen des Cyber-Risk-Managements zur Eindämmung möglicher Cyberrisiken eine Cyberversicherung zur Deckung von Haftpflichtschäden und Eigenschäden in Höhe von 5 Mio. € abgeschlossen.

Die Deckungssumme der Directors-and-Officers-Versicherung (D&O-Versicherung) beträgt 25 Mio. €.

### **Rechtliche Risiken**

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

Mit Einführung der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 zum besseren Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten wurden in der WIRO sämtliche Prozesse hinsichtlich der Anforderungen dieser Verordnung überprüft und optimiert. Durch Ausarbeitung von Löschkonzepten und Schulungen hat sich die Gesellschaft darauf vorbereitet, allen Anforderungen zu genügen.

Ein entsprechendes Risiko ist im Risikomanagementsystem inventarisiert. Sämtliche Maßnahmen werden dokumentiert und regelmäßig durch den Datenschutzbeauftragten überprüft.

### **Beihilferechtliche Risiken**

Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsjahr 2020 erste Schritte für den Aufbau eines beihilferechtlichen Compliance-Systems für den Konzernkreis unternommen.

Dabei wurden Verträge

zwischen der WIRO GmbH und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

zwischen der WIRO GmbH und ihren Tochtergesellschaften und

zwischen den Tochtergesellschaften

sowie Zuschüsse und Fördermittel in ein Register aufgenommen und unternehmensintern einer ersten beihilferechtlichen Sichtung unterzogen.

Im Ergebnis dieser Sichtung wurden bereits einzelne Verträge mit einem potenziellen beihilferechtlichen Risiko identifiziert und durch externe Fachanwälte begutachtet. Das Vorliegen eines derartigen Risikos wurde in keinem Fall festgestellt.

Der WIRO gewährte Fördermittel konnten in allen Fällen als legitimierte Beihilfen eingeordnet werden.

Das beihilferechtliche Compliance-System der Gesellschaft des WIRO-Konzerns wird im folgenden Geschäftsjahr vervollständigt und in der Zukunft regelmäßig aktualisiert.

## **C. BEURTEILUNG DES GESAMTRISIKOS**

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

### **RISIKEN**

	<b>BEWERTUNG DER RISIKEN</b>
INFLATIONSBEDINGTE KOSTENRISIKEN	gering
WACHSENDES INSTANDHALTUNGSRISIKO	gering
RISIKO RECHTSSTREIT STRASSENNETZ HOLZHALBINSEL	gering
CORONA-BEDINGTE MIETMINDERUNGEN BEI MIETVERTRÄGEN FÜR GEWERBERAUM	gering
MIETAUSFALLRISIKO/MIETRÜCKSTÄNDE	gering
SWAP-RISIKO	gering
LIQUIDITÄTSRISIKO	gering
EDV-AUSFALL-RISIKO	gering
RISIKO MOBILER ENDGERÄTE	gering
RISIKO ERP-SYSTEM	gering
DATENSCHUTZ	gering
BETRIEBSPRÜFUNG	gering
BEIHILFEN	gering

## V. 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. Durch Planung von und Investition in diverse Neubauprojekte trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. In konkreter Vorbereitung befinden sich aktuell der **Bebauungsplan** für das Werftdreieck und die Bauvorhaben Möllner Straße, Kuphalstraße (Bauabschnitte 2 bis 4), Albin-Köbis-Straße und Thierfelderstraße. Auch Geschossaufstockungen in der Südstadt erweitern das Wohnungsportfolio der WIRO. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mietern ein möglichst langes Wohnen in eigener Häuslichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben werden.

Im Vergleich zu 2020 wird der erwartete **Bilanzgewinn** für 2021 voraussichtlich auf einem gleich hohen Niveau von circa 30.239 T€ liegen.

Die mittelfristige Planung geht für 2022 und für die Folgejahre von relativ konstanten Ergebnissen oberhalb von 25 Mio. € aus. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren werden 2021 und in den Folgejahren in ihrer Entwicklung dem Bilanzgewinn bzw. Jahresergebnis folgen.

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

Die Gesellschaft wird **die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken**, die der Eigentumsbebauung dienen, weiter vorantreiben. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von Eigentumswohnungen entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 30. Januar 2019 und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnobjekten sowie geeigneten Grundstücken, insbesondere in begehrter Wohnlage, fortsetzen. Die städtebaulichen Großprojekte wie das Werftdreieck werden schrittweise entwickelt und mittelfristig bebaut werden.

Da die umfassenden Sanierungsmaßnahmen teilweise über 20 Jahre zurückliegen, hat die WIRO in den letzten Jahren verstärkt mit komplexen Instandhaltungsmaßnahmen begonnen, die mit hohen Kosten einhergehen. 2021 sind Ausgaben von 52 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassadensanierungen und Aufzugsanbauten geplant.

Für die Neubauvorhaben (u. a. Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße, Albin-Köbis-Straße, Werftdreieck, Ziolkowski-Straße) sowie für die Geschossaufstockungen in der Südstadt sind für 2021 insgesamt 32 Mio. € budgetiert.

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

Mit der Gründung der WIR im Jahr 2016 hat die WIRO die **Wärmeversorgung** in ihrem Bestand ab 2017 neu organisiert. Durch die WIR als gewerblichen Wärmelieferanten für die WIRO werden die Zentralheizungsanlagen über ein Betriebsführungs- bzw. Anlagencontracting effizient betriebsgeführt und der Bestand an rund 270 zentralen Heizungsanlagen sukzessive modernisiert. Ebenso werden in der neuen Tochtergesellschaft bis zum Jahr 2027 die noch rund 2.358 dezentralen Heizungsanlagen durch neue technische Quartierslösungen ersetzt. Einem möglichen künftigen Instandhaltungsstau soll damit rechtzeitig vorgebeugt werden. Die mit Fernwärme versorgten Wohnungen sind von diesem Konzept ausgenommen.

Mit der im Vorjahr gegründeten Tochtergesellschaft **PIR** stellt sich die WIRO den veränderten Anforderungen der Gesellschaft und unterstützt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Versorgung von pflegebedürftigen Mietern und Einwohnern. Die PIR arbeitet permanent an der Ausweitung der pflegerischen Versorgungsangebote, um u. a. für die besonders stark wachsende Altersgruppe der über 75-Jährigen geeignete Unterstützungsformen im Alltag trotz Pflegebedürftigkeit anzubieten. So sollen mittelfristig auch teilstationäre Versorgungsformen entwickelt und eingeführt werden.

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.

Im Kernbereich der WIRO – der **Wohnungswirtschaft** – wurden im Berichtsjahr zwei wesentliche Projekte der Vorjahre fortgeführt. Das **Online-Kundenportal** mit entsprechender **Mieter-App** vereinfacht bestimmte Prozesse für WIRO-Mieter. Sie haben die Möglichkeit, die Pflege ihrer Stammdaten, den Abruf von Dokumenten und auch Schadensmeldungen selbstständig über

das Online-Portal vorzunehmen. Um die Attraktivität für die Mieter weiter zu erhöhen und gleichzeitig die internen Prozesse zu optimieren, ist für 2021 geplant, eine Handwerker selbstbeauftragung mit Terminbuchung über das OnlineKundenCenter der WIRO zu integrieren. Hier kann der Mieter zukünftig selbst für vordefinierte Reparaturmaßnahmen direkt einen Auftrag auslösen und unmittelbar einen passenden Termin für die Reparatur buchen.

Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre bleibt die **Digitale Hausakte**. Auf der Basis des vorhandenen ERP-Systems der WIRO sollen sämtliche objektbezogenen Unterlagen in einer zentralen digitalen Akte erfasst und verwaltet werden, sodass alle relevanten Fachbereiche jederzeit darauf zugreifen können. Die notwendige Datenpflege erfolgt kontinuierlich.

Das **technische Bestandsmanagement** bleibt weiterhin ein strategisches Steuerungsinstrument für das Unternehmen. Mit ihm lässt sich die Beschaffenheit eines Objektes mit allen technischen Räumen und Elementen vollständig darstellen. Das ist erforderlich für eine kurz- bis langfristige Planung einschließlich daraus abzuleitender Bedarfe und erzielter Synergien sowie zur Ermittlung der dafür notwendigen Finanzbedarfe. Das technische Bestandsmanagement wird außerdem die Grundlage für die Verkehrssicherung bilden.

Im Jahr 2020 wurden die Betriebskosten des WIRO-Bestandes erstmals zentral durch eine Abteilung für alle Wirtschaftseinheiten abgerechnet. Alle Abrechnungen wurden termingerecht versandt. Die Betriebskosten werden auch zukünftig zentral abgerechnet.

Durch die Bündelung der Arbeitsprozesse werden sich weitere Effekte in Richtung Digitalisierung entwickeln.

Zur Entwicklung von Quartierskonzepten wurde ein Vertrag mit der Firma Megawatt abgeschlossen. Die Konzepte berücksichtigen den sinnvollen Einsatz neuer Energiekonzepte im besonderen Maße. Die Tochtergesellschaft WIR begleitet diesen Prozess als Contractingpartner.

Die genannten wohnungswirtschaftlichen Lösungen dienen vor allem der Prozessoptimierung und sollen höhere Kapazitäten für eine noch bessere Kundenpflege schaffen.

Die WIRO betreibt für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verschiedene **Nebengeschäftsfelder**, vorrangig im Bereich der Sportstättenverwaltung und Jugendwohnheime. Ein ausgeglichenes Ergebnis kann in diesen Bereichen nicht erzielt werden. Daher haben die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die WIRO bereits 2020 eine Vereinbarung über den Vorteilsausgleich durch die Gesellschafterin geschlossen, um diese nicht verzichtbaren Nebengeschäftsfelder weiterhin Rostocker Schulen, Sportvereinen sowie allen Sportlern und Jugendlichen anbieten zu können.

2019 wurde die IT-Strategie der WIRO in eine Digitalisierungsstrategie mit entsprechender Planung und Umsetzung überführt.

Aktuell arbeitet die WIRO an der Umsetzung der Projekte aus dieser Digitalisierungsstrategie. Die Aufnahme des Prozesses zum digitalen Rechnungsdurchlauf wird bis zum 1. Juli 2021 abgeschlossen sein. Die WIRO wird auch weiterhin in neue digitale Lösungen und Produkte investieren, um die Geschäftsprozesse weiter zu optimieren und gleichzeitig sicherer zu gestalten.

Die WIRO hat im Jahr 2020 in hohem Tempo ihr Bürobelegungskonzept wegen des Pandemiegeschehens überarbeitet. Was bisher pandemiebedingt umgesetzt wurde, soll strategisch in ein zukunftsfähiges Raumkonzept umgewandelt werden, um Kapazitäten beim Arbeitgeber WIRO und den Arbeitnehmern zu bündeln und Ressourcen zu schonen.

In ihrem Unternehmensleitbild hat die WIRO ihren Markenkern, ihre Werte und ihre Zukunftsziele klar definiert. Bereits in den letzten Jahren hat die WIRO intensiv an der weiteren **Werteentwicklung** zur Schärfung der Marke »WIRO« gearbeitet und konkrete Markenwerte für das Unternehmen herausgearbeitet. Die Markenwerte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen« stehen für den Markenkern »Wohnfühlgesellschaft«.

Bei weiterhin unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2021 und die folgenden Jahre ein **sicherer Geschäftsverlauf** erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2021 aufgrund der vermehrten Neubautätigkeit.

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

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Bereitstellung bereits entwickelter bauträgerfreier Grundstücksflächen und die neue energetische Ausrichtung des Unternehmens bieten Gewähr für die **Stabilität der unternehmerischen Ertragslage**. Dabei sichert der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die WIRO hält an ihren intensiven Marketingmaßnahmen und qualifizierten Serviceleistungen zur Sicherung der **Marktposition** fest.

Als **Marktführerin** in der Immobilienwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sieht die WIRO erhebliche Chancen in der Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände und in der weiteren Initiierung und Entwicklung von Immobilienprojekten.

**Rostock, 26. Februar 2021**

**WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH**



**Ralf Zimlich**

Kaufmännischer Geschäftsführer  
Vorsitzender und Sprecher  
der Geschäftsführung



**Christian Urban**

Technischer Geschäftsführer

---

# JAHRES- AB- SCHLUSS

*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2020*

30

31

JAHRESABSCHLUSS

GESCHÄFTSBERICHT

WIRO

# BILANZ

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK ZUM 31.12.2020

AKTIVSEITE	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	495.881,12	251.954,12
<b>II. SACHANLAGEN</b>		
1. GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN	1.225.482.874,94	1.239.334.636,86
2. GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	47.701.588,42	49.291.024,67
3. GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	21.967.605,97	37.273.887,34
4. GRUNDSTÜCKE MIT ERBBAURECHTEN DRITTER	29.745,94	29.745,94
5. BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN	130.481,00	301.052,00
6. TECHNISCHE ANLAGEN	5.911.057,00	6.339.029,00
7. BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	2.430.005,00	2.058.991,00
8. ANLAGEN IM BAU	20.275.873,66	18.641.892,15
9. BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	24.308.523,59	4.251.865,06
	1.348.237.755,52	1.357.522.124,02
<b>III. FINANZANLAGEN</b>		
1. ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	2.514.679,44	2.514.679,44
2. BETEILIGUNGEN	260.001,00	260.001,00
	2.774.680,44	2.774.680,44
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>1.351.508.317,08</b>	<b>1.360.548.758,58</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>		
1. GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	6.720.193,52	6.698.373,82
2. GRUNDSTÜCKE MIT UNFERTIGEN BAUTEN	10.268.817,93	11.566.643,29
3. UNFERTIGE LEISTUNGEN	58.031.805,09	55.410.734,74
4. ANDERE VORRÄTE	375.542,34	373.623,72
	75.396.358,88	74.049.375,57
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
1. FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	298.262,44	200.369,54
2. FORDERUNGEN AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	6.587,18	6.587,18
3. FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	1.508,40	2.302,77
4. FORDERUNGEN AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2.966,83	7.560,03
5. FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	6.388.411,59	5.973.944,41
6. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DAVON AUS FORDERUNGEN GEGEN GESELLSCHAFTER: € 182.484,51 (VORJAHR: € 13.530,15) DAVON AUS STEUERN: € 376.516,79 (VORJAHR: € 889.513,66)	7.705.340,95	7.323.400,58
	14.403.077,39	13.514.164,51
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>		
KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	8.302.468,59	7.420.379,02
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>98.101.904,86</b>	<b>94.983.919,10</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.813.653,16</b>	<b>3.124.241,30</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.453.423.875,10</b>	<b>1.458.656.918,98</b>
TREUHANDKONTEN FREMDVERWALTUNG	1.977.562,07	2.848.543,88
TREUHANDKONTEN MIETKAUTIONEN	30.989.587,66	30.803.425,64



PASSIVSEITE	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>		160.000.000,00	160.000.000,00
<b>II. GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
1. GESELLSCHAFTSVERTRAGLICHE RÜCKLAGE		12.587.589,20	12.587.589,20
2. BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE		165.111.462,24	148.908.755,30
		177.699.051,44	161.496.344,50
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. JAHRESERGEBNIS		30.001.717,50	29.621.499,11
2. EINSTELLUNG IN/ENTNAHME AUS RÜCKLAGEN		0,00	581.207,83
3. VORABAUSSCHÜTTUNG		0,00	-2.500.000,00
		30.001.717,50	27.702.706,94
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>367.700.768,94</b>	<b>349.199.051,44</b>
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL</b>		<b>53.958.147,00</b>	<b>55.476.364,05</b>
<b>C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>2.978.600,87</b>	<b>679.387,59</b>
<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN		2.902.281,00	2.741.293,00
2. STEUERRÜCKSTELLUNGEN		2.407.974,65	3.121.565,62
3. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		9.336.533,22	9.156.484,08
		<b>14.646.788,87</b>	<b>15.019.342,70</b>
<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN		823.886.745,53	839.335.471,02
2. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN		43.639.521,93	61.655.564,89
3. ERHALTENE ANZAHLUNGEN		63.652.137,41	59.882.585,76
4. VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG		678.088,25	791.239,56
5. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		2.169.484,02	1.750.267,67
6. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN		4.637.207,01	4.723.849,20
7. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN DAVON AUS STEUERN: € 340.962,57 (VORJAHR: € 374.143,96)		505.582,31	404.172,66
		<b>939.168.766,46</b>	<b>968.543.150,76</b>
<b>F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>1.725.113,16</b>	<b>2.137.061,42</b>
<b>G. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		<b>73.245.689,80</b>	<b>67.602.561,02</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.453.423.875,10</b>	<b>1.458.656.918,98</b>
TREUHANDKONTEN FREMDVERWALTUNG		1.977.562,07	2.848.543,88
TREUHANDKONTEN MIETKAUTIONEN		30.989.587,66	30.803.425,64

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

DER WIRO WOHNEN IN ROSTOCK WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, ROSTOCK,  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2020

	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
	€	€
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
A. AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	207.405.342,01	208.055.480,89
B. AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	21.085.677,00	20.507.060,00
C. AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	1.202.306,14	1.193.564,78
D. AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	1.620.266,90	1.253.848,67
	231.313.592,05	231.009.954,34
<b>2. ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	-75.610,26	5.288.149,55
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	971.022,37	962.291,38
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	6.601.322,36	7.956.898,29
	238.810.326,52	245.217.293,56
<b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
A. AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG DAVON FÜR GRUNDSTEUER € 3.659.828,37 (VORJAHR: € 3.612.536,76)	93.775.317,62	91.133.507,08
B. AUFWENDUNGEN FÜR VERKAUFSGRUNDSTÜCKE	7.601.583,53	11.453.034,11
C. AUFWENDUNGEN FÜR ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	40.613,10	31.786,49
	101.417.514,25	102.618.327,68
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>137.392.812,27</b>	<b>142.598.965,88</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>		
A. LÖHNE UND GEHÄLTER	27.325.703,28	26.664.017,63
B. SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN FÜR ALTERSVERSORGUNG UND FÜR UNTERSTÜTZUNG DAVON FÜR ALTERSVERSORGUNG € 524.977,64 (VORJAHR: € 555.909,21)	5.770.766,44	5.785.980,31
	33.096.469,72	32.449.997,94
<b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	32.251.388,44	30.680.816,71
<b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	10.990.024,45	11.187.519,60
<b>9. ERTRÄGE AUS ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	1.888.411,59	2.207.598,83
<b>10. AUFWENDUNGEN AUS ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	319.951,63	39.301,26
<b>11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	182.386,88	220.795,57
<b>12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>	19.628.099,21	23.931.101,53
<b>13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	13.239.510,48	16.481.346,48
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>29.938.166,81</b>	<b>30.257.276,76</b>
<b>15. SONSTIGE STEUERN</b>	-63.550,69	635.777,65
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>30.001.717,50</b>	<b>29.621.499,11</b>
<b>17. ENTNAHME AUS SONDERRÜCKLAGE INVESTITIONSZULAGE</b>	0,00	581.207,83
<b>18. VORABAUSCHÜTTUNG</b>	0,00	-2.500.000,00
<b>19. BILANZGEWINN</b>	<b>30.001.717,50</b>	<b>27.702.706,94</b>





*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2020*

## A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) hat ihren Sitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer HRB 1229 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur besseren Einsicht in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurde zusätzlich der Posten »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die **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. Seit dem 1. Januar 2017 werden Neubauten von Wohngebäuden handelsrechtlich sowie steuerrechtlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren statt wie bisher über 80 Jahre abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren entspricht eher dem tatsächlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsquote wird von bisher 1,25 % auf 2,00 % erhöht. Es kommt zu unterschiedlichen Folgebewertungen. Die Abschreibungsquoten für Bestandsbauten der WIRO bleiben unverändert.

Für abgeschlossene umfassende Modernisierungsmaßnahmen wird bei Wohnbauten die Restnutzungsdauer grundsätzlich durch den Bereich Technik eingeschätzt. Die maximale Nutzungsdauer kann 50 Jahre betragen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** sind zu Herstellungskosten angesetzt. Sie umfassen die direkt zurechenbaren Personalkosten und Sachkosten zuzüglich anteiliger Gemeinkosten. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 971 T€ (Vorjahr: 962 T€) aktiviert.

In die Herstellungskosten werden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

**Geringwertige Vermögensgegenstände** mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten in Anlehnung an die Vorschriften von § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.

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 Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 1.008 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

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

## ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

GESELLSCHAFT	GESELLSCHAFTER	ANTEILE	STAMMKAPITAL	EIGENKAPITAL	JAHRESERGEBNIS
				31.12.2020	2020
		%	T€	T€	T€
PARKHAUS GESELLSCHAFT ROSTOCK GMBH, ROSTOCK (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	647*
PIR PFLEGE IN ROSTOCK GMBH, ROSTOCK (PIR)	WIRO	100	100	600	-320*
SIR SERVICE IN ROSTOCKER WOHNANLAGEN GMBH, ROSTOCK (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.242*
WIR WÄRME IN ROSTOCKER WOHNANLAGEN GMBH, ROSTOCK (WIR)	WIRO	100	100	561	215

\* Jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

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

## BETEILIGUNGEN

	BETEILIGUNGSQUOTE	EIGENKAPITAL	HAFTKAPITAL/ ANTEILIGES STAMMKAPITAL	JAHRESERGEBNIS
	31.12.2020 (31.12.2019)	31.12.2020 (31.12.2019)	31.12.2020 (31.12.2019)	2020 (2019)
	%	T€	T€	T€
ENEX VERMÖGENSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH & CO. OBJEKT WIRO KG, ROSTOCK (KOMMANDITANTEIL)	100 (100)	K. A. (10)	K. A. (10)	K. A. (29)
GESELLSCHAFT FÜR WIRTSCHAFTS- UND TECHNOLOGIEFÖRDERUNG ROSTOCK MBH, ROSTOCK	25 (25)	K. A. (1.462)	K. A. (1.000)	K. A. (9)

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

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

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen Immobilien sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Die Gesellschaft macht vom Wahlrecht i. S. d. § 255 Abs. 3 Satz 1 HGB Gebrauch. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert oder auf einen Wertaufholungsbedarf aufgrund einer nicht mehr dauerhaft bestehenden Wertminderung geprüft. Im Jahr 2020 war eine Bewertungskorrektur gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorzunehmen. Für ein Grundstück im Gewerbepark Brinckmansdorf Süd wurde aufgrund verbesserter Vermarktungsmöglichkeiten eine Zuschreibung in Höhe von 1.038 T€ vorgenommen. Bei der Ermittlung von Herstellungskosten werden Fremdkapitalkosten nicht einbezogen.

Der Posten **unfertige Leistungen** enthält die mit den Mietern voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten des Jahres 2020, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. Ausgewiesen werden weiterhin Erschließungsleistungen für Verkehrsanlagen im Baugebiet Thierfelderstraße, die nach Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen abgerechnet werden.

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

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

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

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

Seit 2018 werden öffentliche Zuschüsse, die die WIRO u. a. für die Errichtung von Aufzügen und Solarthermieanlagen erhält, zum Zeitpunkt der Bewilligung in einen eigenen **Sonderposten für Investitionszuschüsse** auf der Passivseite und als Forderung auf der Aktivseite eingestellt. Ab dem Nutzungsbeginn wird der Sonderposten über die Laufzeit bzw. Nutzungsdauer des dazugehörigen Anlagegutes rätierlich aufgelöst. Der Ausweis der Anschaffungskosten erfolgt nach der Bruttomethode. Die dem Sonderposten gegenüberstehende Forderung wird mit der Zahlung des Zuschusses ausgeglichen. Erhaltene öffentliche Zuschüsse wurden von der Gesellschaft bis 2017 von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des jeweiligen Anlagegutes in entsprechender Höhe abgesetzt.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet.

Zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 % p. a. und eine Rentenanpassung von 1,80 % p. a. angesetzt. Es wird keine Fluktuation unterstellt. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für eine pauschal angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 % (Stichtag: Dezember 2020, 10-Jahres-Zinssatz) wurde zum 31. Dezember 2020 zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde insoweit Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr wurde zulässigerweise aufgrund der Änderung von § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Abzinsungssatz über einen durchschnittlichen Zeitraum von 10 Jahren (bis 31. Dezember 2015 noch 7 Jahre) ermittelt.

Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,3 % im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,6 % ergibt, beträgt 280 T€ per 31. Dezember 2020. Dieser Betrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern fünf leitende Angestellte (davon zwei ehemalige) und ein Geschäftsführer einer WIRO-Tochtergesellschaft.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

**Sonstige Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Deutschen Bundesbank abgezinst.

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

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand in Folgejahren werden.

**Latente Steuern** werden nach den Grundsätzen des § 274 HGB bilanziert. Vom Saldierungswahlrecht wird Gebrauch gemacht. Es besteht ein Passivierungsüberhang aus latenten Steuern.



# C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** der WIRO ist aus der Anlage 1 zu ersehen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen der WIRO betragen im Geschäftsjahr 29.318 T€ (Vorjahr: 29.347 T€).

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Wohnungsneubau und Maßnahmen zur Entwicklung von Grundstücken für zukünftigen Wohnungsbau.

Abschreibungen und Abschreibungskorrekturen der Vorjahre sind im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten abzurechnende Heiz- und Betriebskosten sowie unfertige Bauleistungen.

Die Fälligkeiten der **Forderungen** der WIRO sind in der Anlage 2 ausgewiesen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen insbesondere sonstige Forderungen aus Ergebnisabführung in Höhe von 1.888 T€ (Vorjahr: 2.208 T€) und das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 4.500 T€.

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

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen Investitionskostenzuschüsse für die Tochtergesellschaft WIR in Höhe von 2.228 T€, abgegrenzte Finanzierungskosten aus dem Ratenkauf des Parkhauses »Altstadt« in Höhe von 1.232 T€ und die bisher aktivierten Bauten im Ratskeller, bei denen es sich nicht um Mietereinbauten handelt, in Höhe von 147 T€ ausgewiesen.

In der Anlage 3 wird die Entwicklung des **Eigenkapitals** der WIRO dargestellt.

Der auf den Regelungen des Fördergebietsgesetzes beruhende und gebildete **Sonderposten mit Rücklageanteil** im Jahresabschluss der WIRO, der nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde, hat sich in Höhe der planmäßigen Auflösungen ertragswirksam um 1.518 T€ (Vorjahr: 1.518 T€) verringert.

Erhaltene öffentliche Zuschüsse werden seit 2018 in einem eigenen Sonderposten, dem **Sonderposten für Investitionszuschüsse**, jeweils zum Zeitpunkt der Bewilligung passiviert.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere:

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	T€
ALTERSTEILZEIT	708
AUSSTEHENDE RECHNUNG FÜR BETRIEBSKOSTEN	2.790
STRITTIGE BAUVORHABEN	1.008
NACHLAUFENDE KOSTEN MARINEGELÄNDE GEHLSDORF	1.032
INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN	1.750
PERSONALAUFWENDUNGEN	894
ÜBRIGE	1.155

Die Fristen und Besicherungen der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus der Anlage 4.

In dem Posten **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ist bei der WIRO per 31. Dezember 2020 eine Ratenkaufvereinbarung über das Parkhaus »Altstadt« in Höhe von 5.690 T€ enthalten.

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von insgesamt 4.637 T€ (Vorjahr: 4.724 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (2.391 T€) und die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (1.907 T€).

Für die bereits 2020 erhaltenen Vorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2020 ein **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 1.725 T€ gebildet. Dieser enthält ausschließlich Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

**Passive latente Steuern** ergeben sich aus Bewertungsunterschieden zwischen Steuer- und Handelsbilanz im Anlagevermögen. Die aktiven latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf dem unterschiedlichen Wertansatz von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens und der Rückstellungen sowie auf körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die

Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825 %) und Gewerbesteuer (16,275 %). Aktive latente Steuern wurden von den passiven latenten Steuern abgesetzt (im Einzelnen siehe Anlage 6).

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

## II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

UMSATZERLÖSE	2020 T€	2019 T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	207.406	208.055
VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	21.086	20.507
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	1.202	1.194
ANDERE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN IM RAHMEN DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.620	1.254
	<b>231.314</b>	<b>231.010</b>

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 2.946 T€ (Vorjahr: 3.354 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.518 T€ (Vorjahr: 1.518 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 832 T€ (Vorjahr: 537 T€), aus Weiterberechnung von Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 252 T€ (Vorjahr: 465 T€), aus einer Forderung gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzgl. des Erschließungsbeitragsverfahrens Kantenweg »Am Golfplatz« in Höhe von 231 T€ und aus Abschreibungskorrekturen der Vorjahre in Höhe von 154 T€ (Vorjahr: 0 T€) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (5.735 T€), EDV-Kosten (2.207 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (957 T€), Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen (453 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (821 T€).

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten u. a. Zinsen für andere Forderungen in Höhe von 76 T€ (Vorjahr: 145 T€), Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 86 T€ (Vorjahr: 66 T€) sowie den Ertrag aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 18 T€ (Vorjahr: 6 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten 235 T€ (Vorjahr: 276 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 220 T€ (Vorjahr: 260 T€).

**Steuern vom Einkommen** und vom Ertrag sind mit 13.240 T€ (Vorjahr: 16.481 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 5.643 T€ (Vorjahr: 5.824 T€).

## D. SONSTIGE ANGABEN

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

MITARBEITER	2020	2019
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	323,5	325,5
TECHNISCHE MITARBEITER	27,5	28,5
GEWERBLICHE MITARBEITER	218,5	222,8
<b>MITARBEITER GESAMT</b>	<b>569,5</b>	<b>576,8</b>

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 24,8 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswap-Geschäfte per 31. Dezember 2020 dar:

ZINSSWAP-GESCHÄFTE					NOMINALBETRAG PER 31.12.2020 T€	MARKTWERT PER 31.12.2020 T€
BANK	BEGINN DER LAUFZEIT	LAUFZEIT (JAHRE)	SWAP-SATZ % P. A. (INKLUSIVE KREDIT-MARGE DES GRUND-GESCHÄFTES)	URSPRUNGS-NOMINALBETRAG T€		
NORD LB	31.01.2011	10	5,33	51.832	39.675	-133
NORD LB	31.05.2013	15	4,97	32.143	30.142	-7.106
				<b>83.975</b>	<b>69.817</b>	<b>-7.239</b>

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

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

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 23.318 T€ (Vorjahr: 25.426 T€).

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 14,8 Mio. € (Vorjahr: 17,1 Mio. €).

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2020 in Höhe von 109 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB.

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

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

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2020 stellt sich wie folgt dar:

VERGÜTUNG	RALF ZIMLICH KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER	CHRISTIAN URBAN TECHNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER
FESTE VERGÜTUNG	186 T€	160 T€
VARIABLE/VEREINBARTE VERGÜTUNG	35 T€	30 T€
SACHBEZÜGE UND SONSTIGE BEZÜGE	6 T€	8 T€
<b>GESAMT</b>	<b>227 T€</b>	<b>198 T€</b>

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2020 für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 54 T€, in eine Unterstützungskasse in Höhe von 4 T€ sowie Beiträge für eine Direktversicherung in Höhe von 1 T€ geleistet.

Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2020 auf 49 T€ sowie die Beiträge für eine Direktversicherung auf 2 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2020 ab Mai 2021 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2020 eine Rückstellung gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2020 sowohl für Herrn Ralf Zimlich als auch für Herrn Christian Urban auf 12 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 963 T€ (Vorjahr: 985 T€). Die Pensionen im Jahr 2020 beliefen sich auf 82 T€ (Vorjahr: 81 T€).

Bei der WIRO wurde eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGGrG) vorgenommen.

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock für 2020 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES SIND:

DR. STEFFEN WANDSCHNEIDER-KASTELL	VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES, MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 2,4 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETER; JURIST, DEZERNENT KAUFMÄNNISCHES FACILITY-MANAGEMENT, BBL MV (ROSTOCK), REFERATSLEITER FACILITY MANAGEMENT DES FINANZMINISTERIUMS MV, AUSSENSTELLE ROSTOCK
NICOLE HORN	STELLVERTRETENDE VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATES, MITGLIED IM BAUAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,4 T€	ARBEITNEHMERVERTRETERIN; MITARBEITERIN PROJEKTMANAGEMENT, BEREICH INVESTITIONEN, FINANZEN UND GRUNDSTÜCKSWESEN
CHRISTIAN ALBRECHT	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,2 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETER; STUDENT
DR. SYBILLE BACHMANN	VORSITZENDE DES PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSSES, ENTGELT 2020: 1,3 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETERIN; WISSENSCHAFTLICHE MITARBEITERIN, INSTITUT FÜR ALLGEMEINE SOZIALPÄDAGOGIK UND PÄDAGOGIK, UNIVERSITÄT ROSTOCK
MATTHIAS EHLERS	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND BAUAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,3 T€	ARBEITNEHMERVERTRETER; WOHNUNGSVERWALTER/SUPPORTER BEREICH WOHNUNGSWIRTSCHAFT
ELLEN FIEDELMEIER	VORSITZENDE DES BAUAUSSCHUSSES, ENTGELT 2020: 1,5 T€	SACHKUNDIGE EINWOHNERIN; PROJEKTMITARBEITERIN BIWAQ, UNTERNEHMERVERBAND MITTLERES MECKLENBURG E. V., STADTPLANERIN SENSE.LAB E. V.
MATHIAS KRACK	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,3 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETER; GESCHÄFTSFÜHRER GWO GMBH
ANDREA KRÖNERT	MITGLIED IM BAUAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,4 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETERIN; KOORDINATORIN/GESCHÄFTSFÜHRERIN, EINE-WELT-LANDESNETZWERK MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V.

ANNE MUCHA	MITGLIED IM BAUAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,3 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETERIN; WAHLKREISMITARBEITERIN, BÜRGERBÜRO FRANK JUNGE MDB
JENS ROSENTRERER	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUS- SCHUSS (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER), ENTGELT 2020: 1,3 T€	ARBEITNEHMERVERTRETER; FREIGESTELLTER STELLVERTRETENDER BETRIEBSRATSVORSITZENDER
SVEN RUNGE	MITGLIED IM BAUAUSSCHUSS (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER), ENTGELT 2020: 1,4 T€	ARBEITNEHMERVERTRETER; BAUTECHNIKER, BEREICH WOHNUNGSWIRTSCHAFT
DR. HELMUT SCHMIDT	MITGLIED IM BAUAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,4 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETER; ARZT UND UNTERNEHMER
HELMUT SCHULZ	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,3 T€	SACHKUNDIGER EINWOHNER; PRIVATIER
DR. FELIX WINTER	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,3 T€	BÜRGERSCHAFTSVERTRETER; SOFTWAREENTWICKLER, SILICANN SYSTEMS GMBH
MARCEL DE WITT	MITGLIED IM PRÜFUNGS- UND PERSONALAUSSCHUSS, ENTGELT 2020: 1,2 T€	ARBEITNEHMERVERTRETER; WOHNUNGSVERWALTER/ BEREICH WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 21 T€ (Vorjahr: 18 T€).

Gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und Geschäftsführer bestehen keine Forderungen.

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

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 30.002 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 15.800 T€ des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszusütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 14.202 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

**Rostock, 26. Februar 2021**

**WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH**



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



**Christian Urban**  
Technischer Geschäftsführer

---

# ANLAGEN ZUM ANHANG

*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2020*

# 1. ANLAGEN ZUM ANHANG

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (ANLAGESPIEGEL) DER WIRO

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2020 €	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTS- JAHRES €	ABGÄNGE DES GESCHÄFTS- JAHRES €	UMBUCHUNGEN UND UMWID- MUNGEN* €	STAND PER 31.12.2020 €	KUMULIERTE ABSCHREIBUNG 01.01.2020 €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>	<b>1.238.930,49</b>	<b>433.708,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.672.638,87</b>	<b>986.976,37</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN	1.890.846.030,48	12.751.233,38	8.436.249,42	7.721.450,07	1.902.882.464,51	651.511.393,62
GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	76.541.729,79	1.133.888,32	906.179,40	-420.519,70	76.348.919,01	27.250.705,12
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	38.233.591,19	447.450,31	453,26	-15.750.681,28	22.929.906,96	959.703,85
GRUNDSTÜCKE MIT ERBBAU- RECHTEN DRITTER	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	0,00
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN	1.590.246,47	0,00	997.147,89	0,00	593.098,58	1.289.194,47
TECHNISCHE ANLAGEN	15.191.332,84	139.937,34	4.088,75	0,00	15.327.181,43	8.852.303,84
BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	5.058.756,25	1.123.105,71	14.673,13	0,00	6.167.188,83	2.999.765,25
ANLAGEN IM BAU	18.887.296,74	10.618.286,77	477.374,44	-8.315.394,27	20.712.814,80	245.404,59
BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	4.254.462,20	3.103.764,23	80.351,30	17.030.744,02	24.308.619,15	2.597,14
	<b>2.050.633.191,90</b>	<b>29.317.666,06</b>	<b>10.916.517,59</b>	<b>265.598,84</b>	<b>2.069.299.939,21</b>	<b>693.111.067,88</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>						
ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	2.523.550,25	0,00	0,00	0,00	2.523.550,25	8.870,81
BETEILIGUNGEN	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	0,00
	<b>2.183.551,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.783.551,25</b>	<b>8.870,81</b>
	<b>2.054.055.673,65</b>	<b>29.751.374,44</b>	<b>10.916.517,59</b>	<b>265.598,84</b>	<b>2.073.756.129,33</b>	<b>694.106.915,06</b>

\* Umwidmung von »Grundstücke ohne Bauten« aus dem Umlaufvermögen i. H. v. 265.598,84 €.



	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES €	AUF ABGÄNGE €	AUF UMBUCHUNGEN ENTFALLENDE ABSCHREIBUNGEN €	KORREKTUR ABSCHREIBUNG VORJAHRE €	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2020 €	BUCHWERT 31.12.2020 €	BUCHWERT 31.12.2019 €
	189.781,38	0,00	0,00	0,00	1.176.757,75	495.881,12	251.954,12
	28.246.682,14	-1.688.961,39	-515.299,55	154.225,25	677.399.589,57	1.225.482.874,94	1.239.334.636,86
	2.302.804,87	-906.179,40	0,00	0,00	28.647.330,59	47.701.588,42	49.291.024,67
	0,00	0,00	2.597,14	0,00	962.300,99	21.967.605,97	37.273.887,34
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
	44.712,00	-871.288,89	0,00	0,00	462.617,58	130.481,00	301.052,00
	567.909,34	-4.088,75	0,00	0,00	9.416.124,43	5.911.057,00	6.339.029,00
	752.091,71	-14.673,13	0,00	0,00	3.737.183,83	2.430.005,00	2.058.991,00
	147.407,00	-471.074,44	515.203,99	0,00	436.941,14	20.275.873,66	18.641.892,15
		0,00	-2.501,58	0,00	95,56	24.308.523,59	4.251.865,06
	<b>32.061.607,06</b>	<b>-3.956.266,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.225,25</b>	<b>721.062.183,69</b>	<b>1.348.237.755,52</b>	<b>1.357.522.124,02</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870,81	2.514.679,44	2.514.679,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.870,81</b>	<b>2.774.680,44</b>	<b>2.774.680,44</b>
	<b>32.251.388,44</b>	<b>-3.956.266,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.225,25</b>	<b>722.247.812,25</b>	<b>1.351.508.317,08</b>	<b>1.360.548.758,58</b>

## 2. ANLAGEN ZUM ANHANG

### FORDERUNGSÜBERSICHT DER WIRO NACH RESTLAUFZEIT

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	31.12.2020	DAVON REST-LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR	31.12.2019	DAVON REST-LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR
	€	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	298.262,44	0,00	200.369,54	0,00
FORDERUNGEN AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	6.587,18	0,00	6.587,18	0,00
FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	1.508,40	0,00	2.302,77	0,00
FORDERUNGEN AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2.966,83	0,00	7.560,03	0,00
FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	6.388.411,59	0,00	5.973.944,41	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	7.705.340,95	2.592.328,29	7.323.400,58	3.842.958,95
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>14.403.077,39</b>	<b>2.592.328,29</b>	<b>13.514.164,51</b>	<b>3.842.958,95</b>

## 3. ANLAGEN ZUM ANHANG

### WIRO-EIGENKAPITALSPIEGEL 2020

	GEZEICHNETES KAPITAL	GESELLSCHAFTS-VERTRAGLICHE RÜCKLAGE	BAU-ERNEUERUNGS-RÜCKLAGE	BILANZGEWINN	SUMME EIGENKAPITAL
	€	€	€	€	€
STAND 01.01.2020	160.000.000,00	12.587.589,20	148.908.755,30	27.702.706,94	349.199.051,44
EINSTELLUNG IN RÜCKLAGEN	0,00	0,00	16.202.706,94	-16.202.706,94	0,00
ENTNAHME AUS DER SONDERRÜCKLAGE AUS INVESTITIONSZULAGE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUSSCHÜTTUNG AN GESELLSCHAFTER	0,00	0,00	0,00	-11.500.000,00	-11.500.000,00
BILANZGEWINN 2020 <sup>1)</sup>	0,00	0,00	0,00	30.001.717,50	30.001.717,50
<b>STAND 31.12.2020</b>	<b>160.000.000,00</b>	<b>12.587.589,20</b>	<b>165.111.462,24</b>	<b>30.001.717,50</b>	<b>367.700.768,94</b>

<sup>1)</sup> Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrten Betrages (279.504 €) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

## 4. ANLAGEN ZUM ANHANG

### VERBINDLICHKEITEN DER WIRO NACH RESTLAUFZEITEN

VERBINDLICHKEITEN (VORJAHR IN KLAMMERN)	INSGESAM €	DAVON RESTLAUFZEITEN		
		BIS ZU 1 JAHR €	ZWISCHEN 1 UND 5 JAHREN €	ÜBER 5 JAHRE €
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN <sup>1)</sup>	823.886.745,53 (839.335.471,02)	35.096.624,91 (44.995.528,91)	99.629.399,09 (100.275.532,74)	689.160.721,53 (694.064.409,37)
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN <sup>2)</sup>	43.639.521,93 (61.655.564,89)	1.374.742,54 (4.035.569,18)	5.791.420,57 (8.799.077,11)	36.473.358,82 (48.820.918,60)
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	63.652.137,41 (59.882.585,76)	63.652.137,41 (59.882.585,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	678.088,25 (791.239,56)	678.088,25 (791.239,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2.169.484,02 (1.750.267,67)	1.824.891,95 (1.240.773,59)	342.698,29 (428.798,28)	1.893,78 (80.695,80)
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	4.637.207,01 (4.723.849,20)	4.637.207,01 (4.723.849,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	505.582,31 (404.172,66)	505.582,31 (404.172,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>939.168.766,46</b> <b>(968.543.150,76)</b>	<b>107.769.274,38</b> <b>(116.073.718,86)</b>	<b>105.763.517,95</b> <b>(109.503.408,13)</b>	<b>725.635.974,13</b> <b>(742.966.023,77)</b>

<sup>1)</sup> Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 823.886.745,53 € sind 774.215.502,62 € zum 31.12.2020 dinglich besichert.

<sup>2)</sup> Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 43.639.521,93 € sind zum 31.12.2020 dinglich besichert.

## 5. ANLAGEN ZUM ANHANG

### ANGABEN ZU BEWERTUNGSEINHEITEN GEMÄSS § 285 NR. 23 HGB

RISIKO		GRUNDGESCHÄFT		SICHERUNGSTRUMENT		
VARIABLE	ART	ART	BETRAG MIO. €	ART	BETRAG MIO. € (NOMINAL)	ABGESICHERTES RISIKO
<b>NORD LB DARL.-KONTO NR. #770)</b>						
ZINS	KONTRAHIERTER ZAHLUNGSSTROM	VERBINDLICHKEIT (VARIABLE VERZINSLICH)	51,8	ZINSSWAP	51,8	ZINSÄNDERUNGS- RISIKO
<b>NORD LB (DARL.-KONTO NR. #630)</b>						
ZINS	KONTRAHIERTER ZAHLUNGSSTROM	VERBINDLICHKEIT (VARIABLE VERZINSLICH)	32,2	ZINSSWAP	32,2	ZINSÄNDERUNGS- RISIKO

LAUFZEIT (DESIGNATIONS- ZEITRAUM)	ART DER BEWERTUNGSEINHEIT	ERMITTLUNGSMETHODE	AUSGLEICHSGRÜNDE	PROSPEKTIVE/ RETROSPEKTIVE EFFEKTIVITÄT
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

## 6. ANLAGEN ZUM ANHANG

### ENTWICKLUNG LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2020 (SEITE 1)

#### NUR POSITIONEN MIT ÜBERLEITUNGSWERTEN

	HB 31.12.2020 €	ÜBERLEITUNGS- WERT €
<b>AKTIVA</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	495.881,12	2.834,94
<b>SACHANLAGEN</b>		
GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN	1.225.482.874,94	-272.187.747,74
GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	47.701.588,42	3.227.842,39
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN	130.481,00	83.034,00
TECHNISCHE ANLAGEN	5.911.057,00	-408.680,00
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	2.430.005,00	-74,00
ANLAGEN IM BAU	20.275.873,66	140.707,00
BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	24.308.523,59	755.427,00
<b>FINANZANLAGEN</b>		
ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	2.514.679,44	2.910.012,45
ZUZÜGLICH AKTIVE TEMPORÄRE DIFFERENZEN AUS ORGANGESELLSCHAFTEN	0,00	1.107.519,69
BETEILIGUNGEN	260.001,00	15.352,08
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	6.720.193,52	0,00
GRUNDSTÜCKE MIT UNFERTIGEN BAUTEN	10.268.817,93	108.483,81
FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	6.388.411,59	460.000,00
ZUZÜGLICH AKTIVE TEMPORÄRE DIFFERENZEN AUS ORGANGESELLSCHAFTEN	0,00	460.000,00
<b>SUMME ÜBERLEITUNGSWERTE AKTIVA</b>		<b>-264.245.288,38</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
PENSIONEN	2.902.281,00	-1.334.276,00
ZUZÜGLICH AKTIVE TEMPORÄRE DIFFERENZEN AUS ORGANGESELLSCHAFTEN	0,00	0,00
SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	9.336.533,22	-343.325,93
<b>SUMME ÜBERLEITUNGSWERTE PASSIVA</b>		<b>-1.677.601,93</b>

BESTIMMUNG VON LATENZEN ZWISCHEN HANDELS- UND STEUERBILANZ ZUM 31.12.2020

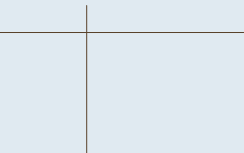
STB 31.12.2020 €	AKTIVE LATENZEN €	PASSIVE LATENZEN €	€
498.716,06	2.834,94	0,00	
953.295.127,20	0,00	272.187.747,74	
50.929.430,81	3.227.842,39	0,00	
213.515,00	83.034,00	0,00	
5.502.377,00	0,00	408.680,00	
2.429.931,00	0,00	74,00	
20.416.580,66	140.707,00	0,00	
25.063.950,59	755.427,00	0,00	
	<b>4.209.845,33</b>	<b>272.596.501,74</b>	
5.424.691,89	0,00	0,00	
1.107.519,69	1.107.519,69	0,00	
275.353,08	15.352,08	0,00	
	<b>1.122.871,77</b>	<b>0,00</b>	<b>267.263.784,64</b>
6.720.193,52	0,00	0,00	
10.377.301,74	108.483,81	0,00	
6.848.411,59			
230.000,00	460.000,00		
	<b>568.483,81</b>	<b>0,00</b>	<b>568.483,81</b>
	<b>5.901.200,91</b>	<b>272.596.501,74</b>	<b>266.695.300,83</b>
1.568.005,00	-1.334.276,00		
0,00	0,00	0,00	
8.993.207,29	-343.325,93	0,00	
	<b>-1.677.601,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.677.601,93</b>

## 6. ANLAGEN ZUM ANHANG

### ENTWICKLUNG LATENZEN UND ERMITTLUNG DER LATENTEN STEUERN DER WIRO 2020 (SEITE 2)

	LATENZEN €	KST 15,825 % €	GEWST 16,275 % €	€
<b>PASSIVE LATENZEN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN</b>				
AUS AKTIVA	272.596.501,74	43.138.396,40	44.365.080,66	
AUS PASSIVA	0,00	0,00	0,00	
	272.596.501,74	43.138.396,40	44.365.080,66	
<b>AKTIVE LATENZEN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN</b>				
AUS AKTIVA	5.901.200,91	933.865,04	702.808,07	
AUS PASSIVA	1.677.601,93	265.480,51	273.029,71	
	7.578.802,84	1.199.345,55	975.837,78	
	<b>265.017.698,90</b>	<b>41.939.050,85</b>	<b>43.389.242,88</b>	
<b>PASSIVÜBERHANG</b>				
AKTIVE LATENTE STEUERN AUS VERLUSTVORTRÄGEN		-12.082.603,92	0,00	
		<b>29.856.446,93</b>	<b>43.389.242,88</b>	
		<b>KST</b>	<b>GEWST</b>	<b>SUMME</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
AUSWEIS LATENTE STEUERN IN DER HB (31.12.2020)		29.856.446,93	43.389.242,88	73.245.689,80
AUSWEIS LATENTE STEUERN IN DER HB (31.12.2019)		25.286.885,35	42.315.675,67	67.602.561,02
<b>STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG (LATENTE STEUERN)</b>		<b>4.569.561,58</b>	<b>1.073.567,21</b>	<b>5.643.128,78</b>





56

57

ANLAGEN ZUM ANHANG

GESCHÄFTSBERICHT

WIRO

---

# BERICHT DES AUF- SICHTS- RATES

*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2020*

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in drei regulären Sitzungen des Aufsichtsrates, einer Sitzung des Aufsichtsrates im schriftlichen Verfahren, einer Sitzung des Bauausschusses, einer Sitzung des Bauausschusses im schriftlichen Verfahren, einer Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses, einer Gesellschafterversammlung und zusätzlich in schriftlicher Form. Zudem wurden 14 Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren nach § 48 Abs. 3 GmbHG gefasst und die entsprechenden Niederschriften von der Gesellschafterin angefertigt.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates übernehmen lediglich eine beratende und unterstützende Funktion.

## **Im Rahmen der zwei Sitzungen des Bauausschusses – eine davon im schriftlichen Verfahren – standen folgende Themen im Mittelpunkt der Erörterungen:**

Informationen zu den Bauvorhaben Parkhaus Altstadt, Lortzingstraße, Albin-Köbis-Straße, Haus des Sports, Aufstockungen Südstadt und Sanierung des Büro- und Lagergebäudes des Bausevice

Informationen zu den Neubauvorhaben Thierfelderstraße, Möllner Straße, Werftdreieck, Kuphalstraße/Bauabschnitte 1 bis 3 und Wohngebiet Kiefernweg

Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter weiterer Projekte sowie die Vorstellung der Projekte 2020 der WIR

Informationen zum Grundstück Stoltera/Diedrichshagen (LSG)

## **Wesentliche Themen der Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses waren:**

variable Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2021

Finanzreport der Geschäftsführung

Erteilung einer Gesamtprokura

Information zur Geschäftsbeziehung von WIRO und ENEX Finanzpartner und Beteiligungsgesellschaft mbH

Informationen zum Engagement der WIRO 2020 in Form von Sponsoring und Spenden, zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, zum Nichtrauchererschutz sowie zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf

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

## **Neben den Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorhaben wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrates vor allem folgende Sachverhalte thematisiert:**

der An- und Verkauf von Immobilien

der Verkauf von Grundstücksflächen im Gewerbegebiet Brinckmansdorf Nord und Süd und auf der Mittelmole

der Ankauf eines Grundstücks von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Ziolkowskistraße

die Satzungsänderung der Tochtergesellschaften SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH und der WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH

die Wiederbestellung von Frau Sabine Steinhaus als Geschäftsführerin der Tochtergesellschaft Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR), die Bestellung von Herrn Ralf Zimlich als 2. Geschäftsführer der PGR

die Vorstellung des Konzerndatenschutzkonzeptes

die Weiterentwicklung des WIRO-Kundenportals

die Implementierung von Gebäudereinigungsleistungen in die Tochtergesellschaft SIR

das Konzept für den Umgang mit den WIRO-Sportstätten

die Erhöhung der Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin Hanse- und Universitätsstadt Rostock

der künftig elektronische Versand von Gremienunterlagen

der Ausbau der Satower Straße

das Grundstück Stoltera/Diedrichshagen (LSG) und das Sondergebiet Rohrmannsche Koppel

An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig teilgenommen. Über alle Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen zu entnehmen.

Im Jahr 2020 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

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. Dezember 2020 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 1. März 2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung.

**Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2020 zudem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:**

**WIRO-eigene Bestände in der Eigentumsverwaltung  
(Vermietung, Verwaltung, Verkauf)**

Die Prüfung der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ergab keinen Anlass zu Beanstandungen. Aufgrund seiner vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahr genommen hat. Er empfiehlt deshalb der Gesellschafterin, die Geschäftsführung für das Jahr 2020 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von

der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zu den Lageberichten der WIRO und des Konzerns für das Jahr 2020. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

**Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2020 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 30.001.717,50 € wie folgt zu verwenden:**

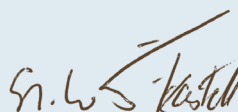
Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von  
15.800.000 €

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe  
von 14.201.717,50 €

Am 27. Mai 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 7. Mai 2008 (einschließlich der Änderungen vom 17. März 2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2020 haben die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat eine Entsprechungserklärung abgegeben.

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

Rostock, 29. April 2021



**Dr. Steffen Wandschneider-Kastell**  
Aufsichtsratsvorsitzender

---

# BESTÄTI- GUNGS- VERMERK DES AB- SCHLUSS- PRÜFERS

*der WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,  
für das Geschäftsjahr 2020*

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH -bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden- geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

### **Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

*entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und*

*vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.*

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

### **Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus**

**identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.**

**gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter**

den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

**Rostock, den 1. März 2021**

**DOMUS AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock

**Feld**

Wirtschaftsprüfer

**Christmann**

Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

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

### DIGITALE VERSION

WIRO.de/bericht

### GESTALTUNG UND PRODUKTIONSPLANUNG

POLARWERK GmbH, Bremen

### BILDVORLAGEN, FOTOS

DOMUSIMAGES

### REDAKTION

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

### DRUCK

HAHN Media + Druck GmbH, Rostock

### ZUM INHALT

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Vereinfachung im Text wurde auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Alle Bezeichnungen beziehen sich selbstverständlich stets auf Angehörige aller Geschlechter.

### UMWELTFREUNDLICHE HERSTELLUNG

Für Designentwicklung und Druckproduktion wurden möglichst umfassende CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen ergriffen. Die aktuell noch nicht vermeidbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden in gleicher oder höherer Menge durch die Unterstützung von CO<sub>2</sub>-reduzierenden Projekten kompensiert.

Das eingesetzte Papier ist FSC®-zertifiziert.



