

GB



Geschäftsbericht

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2021

21

Liebe Rostockerinnen und Rostocker, sehr geehrte Damen und Herren,

Klimaschutz beim Bauen, Sanieren und Wohnen, Digitalisierung, gesellschaftlicher Zusammenhalt und altersgerechte Angebote – Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Immer im Fokus: die Sozialverträglichkeit. Bezahlbares Wohnen ist heute wichtiger denn je. Das eigene Zuhause hat durch Kontaktbeschränkungen, Homeoffice und Kinderbetreuung noch an Bedeutung gewonnen. Einer von drei Einwohnern Rostocks lebt in einer WIRO-Wohnung. Auch unsere Mieter sind von den wirtschaftlichen und sozialen Folgen der seit über zwei Jahren andauernden Corona-Pandemie betroffen, sie profitieren jedoch von einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,19 Euro pro Quadratmeter.

2021 war ein herausforderndes Jahr. Dennoch hat sich die positive Geschäftsentwicklung der WIRO fortgesetzt – dank der hervorragenden Arbeit unserer 616 Mitarbeiter. Dabei kam uns auch der hohe Digitalisierungs- und Technisierungsgrad zugute – von unserem Online KundenCenter und unserer Mieter-App über digitale Prozesse in der Vermietung und im Bauservice bis hin zu modernen Lösungen für das mobile Arbeiten.

Unsere starke Bilanz und die steigende Eigenkapitalquote bieten Perspektiven für weiteres Wachstum. Wir haben die eigene Bautätigkeit im Neubau und auch im Bestand verstärkt, ebenso die Entwicklung von Grundstücken für private Bauherren. Unsere Neubauoffensive für 1.500 neue Mietwohnungen in Rostock leistet einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung. Mit Sorge betrachten wir den starken Anstieg der Baukosten. Dennoch gibt es gute Nachrichten. Unsere Baustelle in der Thierfelderstraße, der Neubau in der Albin-Köbis-Straße 6 und unser größtes Bauprojekt in der Möllner Straße in Lichtenhagen liegen zeitlich im Plan, trotz Preissteigerungen und Lieferengpässen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen tragen wir große Verantwortung für unsere Heimatstadt. Alle Investitionsentscheidungen treffen wir auf der Basis gründlicher Analysen. Ob dabei vorausschauendes Planen oder reaktionsschnelles Handeln gefragt ist: Die WIRO gestaltet weitsichtig und nachhaltig.

Die aktuelle Lage mit Klimakrise, Corona und dem schrecklichen Krieg in der Ukraine stellen unseren Willen und unsere Fähigkeit zur Veränderung auf die Probe. Die Wohnungswirtschaft spürt den sehr angespannten Energiemarkt, die Preise steigen. Deutschland sucht international neue Energielieferanten, um sich unabhängiger zu machen. Diese

Entwicklung bestärkt uns, mit dem Einsatz erneuerbarer Energien weiter das ehrgeizige Ziel einer nachhaltigen Reduktion der CO₂-Emissionen zu verfolgen. Dabei ist es uns sehr wichtig, die wirtschaftliche Solidität der Maßnahmen und die Sozialverträglichkeit im Blick zu behalten – im Sinne unserer Mieter und unserer Gesellschafterin.

Unser herzlicher Dank geht an alle Partner, Mieter und Mitarbeiter, Mitglieder des Aufsichtsrates und der Rostocker Bürgerschaft für die gute Kooperation im Jahr 2021.

Rostock, 26. April 2022

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban

Technischer Geschäftsführer



Fotos: DOMUSimages, Alexander Rudolph

Inhaltsverzeichnis:

1. Lagebericht	↗	3
2. Jahresabschluss 2021	↗	31
3. Anhang	↗	38
4. Anlagen zum Anhang	↗	51
5. Bericht des Aufsichtsrates	↗	62
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	↗	66

LAGE: BERICHT

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 seiner Ausschüsse jeweils vom 25. April 2019 regulierend unterstützt. Mit diesen Regularien folgte die WIRO auch 2021 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)
- 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 Häuslichkeit wohnen können.

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

Nachdem der Geschäftsanlauf im Jahr 2020 bedingt durch die Corona-Pandemie verhalten war, konnte

das Wachstum bei Kundengeschäft und Umsatz im Geschäftsjahr 2021 wie geplant ausgebaut werden. Die gestiegenen Umsatzerlöse konnten jedoch die angefallenen Aufwendungen noch nicht decken. Im Geschäftsjahr wurde zudem die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung im Stadtteil Reutershagen baulich und genehmigungsrechtlich intensiv vorbereitet, deren Eröffnung für April 2022 geplant ist.

Die PIR beschäftigte 12 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2021. 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. Seit dem 1. Dezember 2021 erbringt die SIR für die Muttergesellschaft WIRO Reinigungsleistungen in WIRO-Objekten, die von der Gesellschaft selbst genutzt werden, und in Mietobjekten der WIRO. Während des Geschäftsjahres bereitete ein Projekt die Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit vor. Die SIR beschäftigte zum 31. Dezember 2021 insgesamt 5 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, sie erneuert und zentralisiert bis zum Jahr 2027 alle dezentralen Heizanlagen der WIRO. Seit 2020 versorgt die WIR das WIROtel mit Strom und liefert bis zu 60.000 kWh pro Jahr aus einem von der WIR errichteten Blockheizkraftwerk (BHKW) auf der Mittelmole. Im Geschäftsjahr hat die WIR alle im Anlagencontracting stehenden Heizanlagen mit Hard- und Software für ein Monitoring ausgerüstet, um die Anlagen effizienter zu führen.

Für insgesamt 25 Heizzentralanlagen übernimmt die WIR bereits seit dem 1. Januar 2017 außerdem die technische Betriebsführung für die WIRO. Zum 31. Dezember 2021 waren bei der WIR 4 Mitarbeiter tätig. Die WIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

a) Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2021 nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung auf dem Pfad der langsamen Erholung, nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 Corona-bedingt um 4,6 % eingebrochen war. 2021 lag das preis- und kalenderbereinigte Plus trotz weiter andauernder Pandemie bei 2,9 %. Dazu trugen auch massive Unterstützungsprogramme des Staates bei und die Lockerung von Corona-Restriktionen im Jahresverlauf. Im europäischen Vergleich holte die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer.¹

Im Jahr 2021 stieg die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Bereichen wieder. Im verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistung

gen legten um 5,4 % zu; Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Vorjahresniveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trug rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes im Vergleich zu 2020 leicht um 0,4 %. Dieser Sektor hatte bis dahin kaum unter der Pandemie gelitten. Der Anteil des Baugewerbes an der wirtschaftlichen Gesamtleistung lag bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erwies sich hier weiter als wesentliche Stütze.²

Die signifikanten Veränderungen in den gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen hatten im Geschäftsjahr wie schon im Vorjahr nur geringe Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der WIRO.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft trägt weiterhin erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Mit über 619 Milliarden Euro erbrachte die Immobilienwirtschaft 20 % der

gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland 2020. Mit knapp 837.000 Unternehmen und rund 3,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Immobilienwirtschaft nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eines der dynamischsten Wachstumsfelder.³

Der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist nach Ablauf des Jahres 2021 weiterhin angespannt und von den Auswirkungen der Pandemie geprägt. Im Vergleich zum Jahr 2020 ging die Arbeitslosenquote jedoch bereits zurück. Sie betrug zum 31. Dezember 2021 7,0 % (Vorjahr: 7,9 %).⁴ Der gleiche Trend setzte sich auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch. Zum 31. Dezember 2021 waren in der Hanse- und Universitätsstadt 7.242 Personen arbeitslos gemeldet. Das entspricht einer Quote von 6,6 %, die gegenüber dem Vorjahr

resmonat (7,7 %) leicht gesunken ist. Der Arbeitsmarkt konnte sich leicht erholen, hängt aber weiterhin stark von den Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens im öffentlichen und wirtschaftlichen Leben ab.⁵

Am 31. Dezember 2021 zählte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt 209.273 Einwohner.⁶ Nach vielen Jahren des Wachstums war die Einwohnerzahl Rostocks damit erstmals wieder gesunken (Einwohner am 31. Dezember 2020: 209.672). Einem weiterhin hohen Interesse an Wohnraum innerhalb der Hansestadt stehen die hohen Grundstückspreise bei knapper werdenden Ressourcen gegenüber. Die Hanse- und Universitätsstadt verliert insbesondere Einwohner, die Grundstücke für den Eigenheimbau suchen und sich in die Umlandgemeinden orientieren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ungebrochen hoch. Das Wohnungsangebot in der Hansestadt wird für die Aufnahme weiterer Zuziehender zunehmend knapper. In allen Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt stehen deshalb deutlich weniger Wohnungen leer als noch vor 15 Jahren.

¹ Statista: Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland gegenüber dem Vorjahr von 1992 bis 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2112/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandsprodukts-im-vergleich-zum-vorjahr/> [Stand: 16.02.2022].

² Statista: Anteil der Wirtschaftszweige an der Bruttowertschöpfung in Deutschland im Jahr 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36846/umfrage/anteil-der-wirtschaftsbereiche-am-bruttoinlandsprodukt/> [Stand: 16.02.2022].

³ Die Bedeutung der Immobilienbranche. URL: <https://zia-deutschland.de/project/bedeutung-der-immobilienbranche/> [Stand: 14.02.2022].

⁴ Agentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern: Dezember 2021. Presseinfo vom 04.01.2022.

⁵ Agentur für Arbeit: Arbeitsmarkt entwickelt sich gut und nähert sich dem Niveau vor der Pandemie konstant an. Presseinfo vom 04.01.2022.

⁶ »Rostock schrumpft: Familien verlassen größte Stadt in MV«. In: Ostsee-Zeitung vom 12./13.02.2022.

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 eine Bevölkerungszahl von 215.800.⁷ 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 2021 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.⁸

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 wachstums-

starken 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.«⁹

Durch die wachsende Haushaltsanzahl und die Erhöhung der Wohnflächennachfrage aller Haushalte sind die Kommunen weiterhin stark gefordert, den Wohnungsneubau voranzutreiben und dabei ein bezahlbares Mietniveau und klimapolitische Aspekte zu berücksichtigen. Der Wegfall der Neubauförderung für das KfW-Energieeffizienzhaus 55 und der starke Anstieg der Baupreise wirken hier jedoch kontraproduktiv für die Immobilienbranche.

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.¹⁰ Zur Bedienung der

Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch deutlich steigen.

Wohnen und Bauen stehen mit den sehr anspruchsvollen Klimazielen, dem demografischen Wandel, dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und dem Wohnungsmangel in Ballungsregionen vor nie da gewesenen Herausforderungen. So stellt der Übergang zur Klimaneutralität bis 2045 selbst für engagierte Wohnungsunternehmen eine immense Herausforderung dar. Sie kann nur mit einer gesicherten und gut geplanten Klimastrategie gemeistert werden und wird die Unternehmensentwicklung über Jahrzehnte maßgeblich beeinflussen.¹¹ Gleichzeitig müssen und werden die Wohnungsunternehmen ihren eigentlichen öffentlichen Auftrag im Fokus behalten: die Sicherung sozial verantwortbarer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Dazu wird sich die WIRO trotz aller zusätzlichen Herausforderungen stets bekennen.

Die WIRO erwartet für 2022, ungeachtet der allgemeinen wirtschaftlichen Lage infolge der Corona-Pandemie, mit Blick auf die bisher niedrigen Zinsen sowie schwindende Anlagealternativen weiterhin eine rege Nachfrage von Eigentümern im Bereich Eigentumswohnungen.

Die vergangenen zwei Jahre 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 hohen wirtschaftlichen Beitrag zuverlässig an die Gesellschaft leisten.

⁷ Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle: Neue Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, April 2020.

⁸ 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 14.02.2022].

⁹ Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2021.

¹⁰ Stellungnahme der Verwaltung 2019/AN/0338-01 (SN) von Holger Matthäus vom 24.10.2019. URL: https://ksd.rostock.de/bi-m/___tmp/tmp/45081036991864983/991864983/01494576/76.pdf [Stand: 21.02.2020].

¹¹ Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2021.

b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die WIRO wurde im regionalen Wirtschaftsumfeld und vor dem Hintergrund der Branchenentwicklung ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und ihrer Verantwortung auch im Jahr 2021 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die Mieten 2021 weiterhin relativ stabil.

So wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 39.144 Wohnungen (Vorjahr: 39.090 Wohnungen) verwaltet, davon 34.822 eigene Wohnungen. Der strukturelle Leerstand der WIRO lag zum 31. Dezember 2021 bei lediglich 2,0 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2021 bei 6,19 €/m² (Vorjahr: 6,15 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wird u. a. durch Erhaltungsmaßnahmen gesichert, die zu Instandhaltungskosten von 22,61 €/m² im Jahr 2021 (Vorjahr: 19,85 €/m²) geführt haben.

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 Fortbildungen 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 das Betreiben 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 CO₂-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.

Entwicklung der bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren

	2021	2020
EBIT	60.378 T€	62.687 T€
EBITDA	91.777 T€	94.938 T€
EK-Quote*	29,02 %	27,90 %
Gesamtkapital-Rentabilität**	4,20 %	4,33 %
EK-Rentabilität*, **	10,47 %	10,66 %
Cashflow nach DVFA/SG	58.521 T€	59.826 T€

* Eigenkapital beinhaltet 70 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

** Berechnung auf der Basis des Jahresergebnisses vor Steuern.

Von der WIRO zum Jahresende bewirtschaftete Bestände

	2021 (Anzahl)	2020 (Anzahl)
Eigene Bestände		
Wohnungen	34.822	34.916
Gewerbliche Einheiten	575	593
Garagen/Stellplätze	9.827	9.792
Fremde Bestände		
Verwaltete Wohnungen	415	413
Gewerbliche Einheiten	102	108
Garagen/Stellplätze	372	369

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.

Daneben erbringt die WIRO für 3.907 (davon 477 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 370 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Darin sind 639 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

grundsätzlich in einem 3-jährlichen Turnus in Höhe von 3 %, jedoch maximal um 10,00 € pro Wohnung und Monat vorgenommen. Im Verhältnis zum Vorjahr sind die Wohnungsmieten moderat gestiegen. Die WIRO hat 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. Der leichte Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsmiete ergibt sich demnach aus der Neuvermietung. 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 den Kosten der Vorjahre.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Miete €/m ² (netto kalt)	6,19	6,15	6,09	6,01	5,90
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)*	1,56	1,48	1,48	1,39	1,42
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)*	0,80	0,82	0,80	0,80	0,85
Miete €/m ² (warm)	8,55	8,45	8,37	8,20	8,17

* 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 hier nur eine Neuvermietung realisiert.

Völlig anders verhält es sich bei der Aktion »Bleib' im Quartier – Miete stabil«. Hier erhalten WIRO-Mieter die Möglichkeit, innerhalb ihres Stadtteils ohne Veränderung des Quadratmeterpreises eine mindestens 10 m² kleinere Wohnung zu finden. Bereits 57 Mieter konnten in eine kleinere Wohnung umziehen. Aktuell gibt es 77 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 Sozialberatung und Forderungsmanagement ein besonderer Anstieg der Mietforderungen im Jahr 2021 vermieden werden.

Die Summe der Abschreibungen und Wertberichtigungen aufgrund von nicht ausgeglichenen Mietforderungen betrug 0,38 % (Vorjahr: 0,46 %) bezogen auf die Sollmieten.

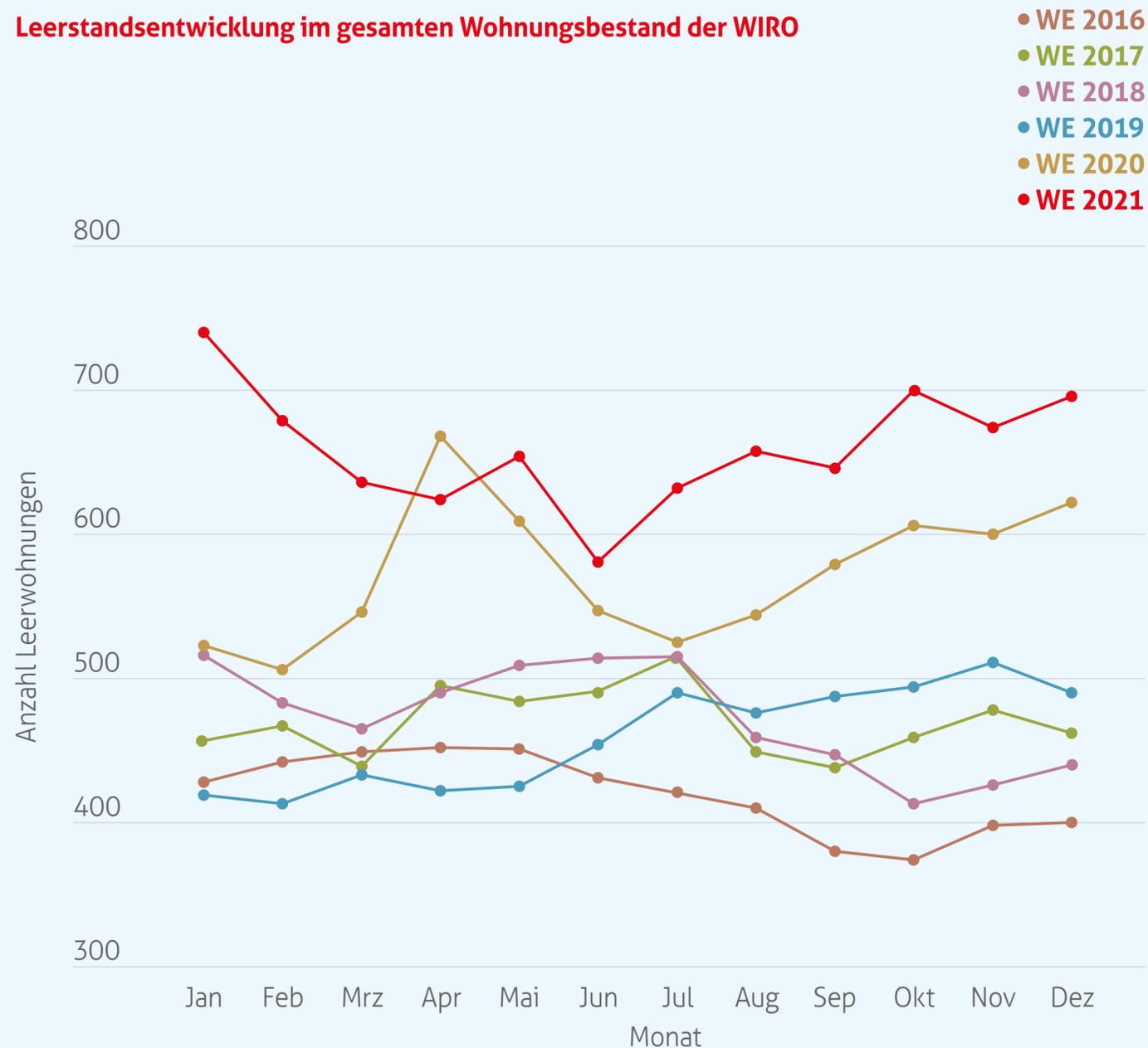
Struktureller Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			2021 Leerstand (strukturell)		2020 Leerstand (strukturell)
	Rostock insgesamt 2020 (Anzahl)*	WIRO (Anzahl)	Anteil in %	absolut (Anzahl)	in %	in %
Biestow	1.291	125	9,68	0	0	0,00
Brinckmansdorf/Brinckmanshöhe/Kassebohm	3.860	109	2,82	0	0	0,00
Dierkow	7.921	1.792	22,62	12	0,67	0,61
Evershagen	9.767	4.925	50,42	63	1,28	0,99
Gehlsdorf	2.225	15	0,67	0	0	0,00
Groß Klein	7.878	2.534	32,17	27	1,07	1,22
Hansaviertel	6.159	1.173	19,05	38	3,24	1,79
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	12.219	1.534	12,55	30	1,96	2,57
Lichtenhagen	8.026	1.689	21,04	22	1,30	1,60
Lütten Klein	11.111	5.961	53,65	123	2,06	1,68
Markgrafenheide	1.068	142	13,30	44	30,99	35,71
Reutershagen	10.664	3.769	35,34	111	2,95	2,58
Schmarl	5.098	1.844	36,17	26	1,41	0,76
Stadtmitte	11.846	2.788	23,54	42	1,51	1,18
Südstadt	9.051	2.578	28,48	28	1,09	0,77
Toitenwinkel	9.138	2.524	27,62	17	0,67	0,83
Warnemünde/Diedrichshagen	5.439	1.320	24,27	113	8,56	7,95
Gesamt	122.761	34.822	28,37	696	2,00	1,79

* Aus dem »Statistischen Jahrbuch 2021« der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der strukturelle Leerstand im Bestand der WIRO ist im Stadtgebiet unterschiedlich ausgeprägt. 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).

Leerstandsentwicklung im gesamten Wohnungsbestand der WIRO



Die nebenstehende 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 nur noch in Leerwohnungen stattfanden. Für die Gesellschaft gilt es in erster Linie, das Leerstandsniveau der Vorjahre wieder zu erreichen und zu halten.

Rund 84 % der zum 31. Dezember 2021 leerstehenden Wohnungen wurden aufgrund von Grundsanierung und Instandhaltung bewusst nicht vermietet. In der Folge ist der absolute Leerstand zum 31. Dezember 2021 leicht gestiegen. Damit liegt die Gesellschaft jedoch weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Der strukturelle Leerstand betrug per 31. Dezember 2021 bei den vermietbaren Wohnungen 2,0 % (Vorjahr: 1,8 %).

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2021 bei 97,15 % (Vorjahr: 89,95 %). Der Neuvermietungsprozess wurde ab Mitte März 2020 Corona-bedingt umgestellt und führte zu weniger Neuvermietungen als 2019. Der dennoch recht hohe Grad der Fluktuation von 9,26 % (Vorjahr: 9,41 %) 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 Gewerbegrundstücken des Umlaufvermögens
- Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien und Wohnbauflächen im Stadtgebiet
- Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet
- Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen
- Stadtentwicklungsmaßnahmen

Projektentwicklung

Werftdreieck

Die WIRO hat 2014 eine ca. 7,1 Hektar große Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet Werftdreieck erworben. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans haben die Vorbereitungen für die Hochbauplanungen der ca. 700 Wohnungen begonnen. Im ersten Bauabschnitt soll 2023 begonnen werden, ca. 150 Wohneinheiten, 1 Parkhaus, 1 Kita und 1 Bürohaus zu errichten. Auf einem weiteren Baufeld soll eine Gewerbeimmobilie für eine Bildungseinrichtung entstehen. Ab 2022 steht die Umsetzung des Erschließungsvertrages zwischen der WIRO und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an.

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. Der Umbau des Bahnhofs ist abgeschlossen und im Jahr 2021 wurden die angrenzenden ehemaligen Gleisflächen der Deutschen Bahn freigestellt. Der

Planungsprozess für die Entwicklung der Mittelmole ist weiterhin offen und wird durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2022 fortgesetzt. 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 1,5 Hektar große Fläche wurde 2017 von der WIRO erworben. Der Bebauungsplan erhielt mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dezember 2021 Rechtskraft. Nun steht noch die Einziehung des Parkplatzes (bzw. einer Teilfläche) bis zum 31. Dezember 2022 aus bzw. der Fristablauf für ein Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird 2022 begonnen. Mittelfristig sollen hier Stellplätze für Wohnmobile sowie Personenkraftwagen entstehen.

Wachtlerstraße 11

Das Gewerbeobjekt wurde 2015 durch die WIRO angekauft und wird nun zur Wohnnutzung um-

strukturiert. 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 2022.

Ankauf schlüsselfertiger Projekte

Die **Helmut-Mentz-Straße** in Gehlsdorf liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Ankauf des schlüsselfertigen Projektes, bestehend aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit insgesamt 39 Wohneinheiten, einem Gewerbe und einer gemeinsamen Tiefgarage, wurde im Dezember 2020 vollzogen. Der Bauantrag wurde bereits vom Bauträger beim Bauamt eingereicht und befindet sich aktuell in der Prüfung. Die Baumaßnahmen sollen Anfang 2022 beginnen, sofern die Baugenehmigung vorliegt.

Das schlüsselfertige Projekt zur **Warnowallee 23 a** in Lütten Klein sieht ein Wohnhaus mit 67 Wohneinheiten und 2 Wohngemeinschaften für altersgerechtes Wohnen vor. 63 Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Die WIRO-Tochtergesellschaft PIR wird die Wohngemeinschaften und deren Bewohner mit altersgerechten Pflegeangeboten ambulant betreuen.

Der Ankauf des schlüsselfertigen Projektes wurde zum Ende des Jahres 2021 vollzogen. Der Baubeginn ist in Abhängigkeit von der Baugenehmigung für 2022 geplant.

Die Grundstücksflächen im **Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd** stehen nach wie vor im Fokus. In beiden Teilen des Gewerbeparks wurden weitere Grundstücke verkauft und es sind nur noch wenige freie Flächen verfügbar. Die verkehrs- und medientechnische Ersterschließung im nördlichen Gewerbepark wurde im Dezember 2021 abgeschlossen.

Zur weiteren Entwicklung und Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios prüft die WIRO regelmäßig und zielgerichtet freie Immobilien am Markt und entwickelt kontinuierlich weitere Bestandsgebiete.

Die Umsätze aus dem Bereich Grundstückswirtschaft trugen zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2021 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 6 Gewerbegrundstücke und 116 Eigentumswohnungen.

Investitionen

Die Stärke der WIRO liegt in der Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich vor ca. 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 2021 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 212 Einzelheizungen durch 7 Zentralheizungsanlagen ersetzt. Im Geschäftsjahr wurden 13 Zentralheizungsanlagen im Bestand der WIRO saniert und in 11 neue Zentralheizungsanlagen zusammengelegt, davon 5 mit Solarthermieanlagen.

Weitere Projekte zur energieeffizienten und ökologischen Modernisierung sind für 2022 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 18 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 2021 ca. 12 Mio. € (Vorjahr: 15 Mio. €) in die Neubauten an den Standorten Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße (Bauabschnitte 2 bis 3), Werftdreieck,

in das Haus des Sports sowie den Standort Albin-Köbis-Straße im Ortsteil Markgrafenheide. Zu den aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 5 Mio. € zählen u.a. Gebäudeaufstockungen, bestandsbezogene Investitionen und Umbauten.

Thierfelderstraße

Im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat die WIRO den neuen Wohnstandort erschlossen. Damit steht der Hochbaubeginn für die ersten sieben Wohnblöcke mit 147 Wohnungen zum Jahresbeginn 2022 bevor. Für 13 dieser Wohnungen werden Wohnraumfördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern im 1. Förderweg eingesetzt. Bei Einhaltung des Zeitplans könnten die ersten Wohnungen ab der zweiten Jahreshälfte 2024 bezugsfertig sein.

Ergänzt wird das Quartier durch zwei weitere Wohnhäuser mit 27 Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln das Landes Mecklenburg-Vorpommern gefördert werden.

Möllner Straße

Im Rostocker Nordwesten wird aktuell das größte Neubauvorhaben realisiert. Auf ca. 2,6 Hektar errichtet die WIRO 318 Wohnungen, 42 Wohnungen davon mit Mitteln des 2. Förderwegs. In Umsetzung der Baugenehmigung wurden an drei Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens im Jahr 2020 zunächst die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt. Die erschließungsvorbereitenden Arbeiten wurden abgeschlossen, sodass im August des Berichtsjahres der Bau für den ersten von drei Bauabschnitten begonnen werden konnte. Bei einer Bauzeit von drei Jahren sollen die Wohnungen des ersten Abschnitts in der zweiten Jahreshälfte 2024 bezugsfertig sein.

Kuphalstraße/Reutershäger Weg – 3. und 4. Bauabschnitt

In unmittelbarer Nachbarschaft der fertiggestellten 4 Punkthäuser im Reutershäger Weg werden weitere 3 Punkthäuser nach KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standard gebaut, die in Gebäude- und Grundrissstruktur identisch sind. Mit Jahresbeginn 2022 erfolgt die Munitionssondierung, sodass im März 2022 mit der inneren Erschließung

begonnen werden kann. Ab April schließt sich der Rohbau an. Die Fertigstellung dieser 27 Wohnungen ist für Mitte 2023 geplant.

Mit dem 4. Bauabschnitt wird die letzte Grundstücksfläche im Quartier Kuphalstraße bebaut. Es handelt sich um zweigeschossige Gebäude mit insgesamt 10 Wohnungen. Der Bau beginnt unmittelbar nach Fertigstellung des dritten Bauabschnittes. Die Bauzeit umfasst ca. 12 Monate.

Biestow »Kiefernweg«

Die WIRO ist seit vielen Jahren Eigentümerin von Grundstücksflächen in Biestow, südwestlich der Stadtgrenze Rostocks. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat 2017 die Erschließung und Verwertung des Gebietes beschlossen. Auf einer Fläche von rund 31 Hektar wurde im Oktober 2021 mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Wärmeversorgung des Gebietes wird auf die Nutzung regenerativer Energiequellen ausgerichtet. Das ca. 230 Grundstücke umfassende Areal ist in fünf Bauabschnitte aufgeteilt. Ab Mitte 2022 bis voraussichtlich zum 2. Quartal 2024 wird die Hochbaureife stufenweise hergestellt. Die Vermarktung der Grundstücke beginnt 2022.

Finanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 841,3 Mio. € (Vorjahr: 867,5 Mio. €) und haben sich damit im Saldo um 26,2 Mio. € reduziert. Hierbei sind neben einem geringfügigen Umschuldungseffekt insgesamt 24 Mio. € auf die laufende Tilgung (entspricht 2,80 % p. a.) zurückzuführen.

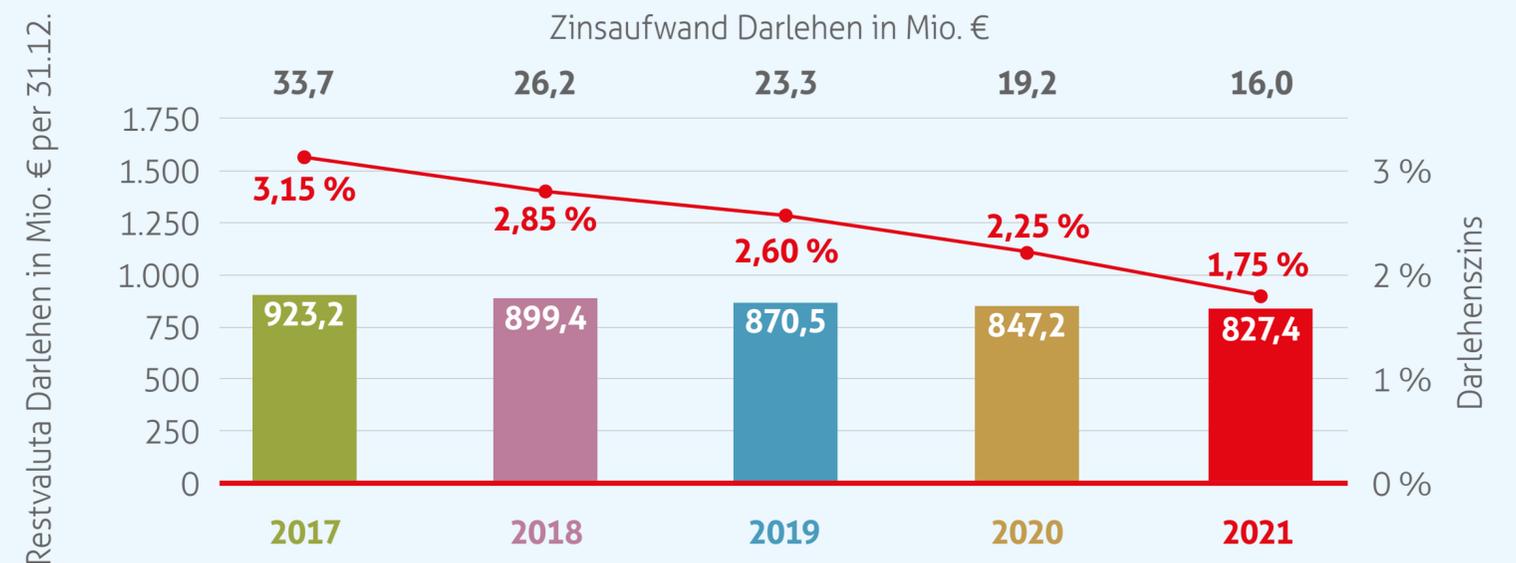
Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten setzt sich mit 792,4 Mio. € aus objektbezogenen, dinglich besicherten Hypothekendarlehen inkl. Förderdarlehen bei 11 Darlehensgebern zusammen. Weitere 35 Mio. €

werden durch ein im Jahr 2017 aufgenommenes Schuldscheindarlehen dargestellt.

Die durchschnittliche Verzinsung des langfristigen Darlehensbestandes betrug 1,75 % p.a. (Vorjahr: 2,25 % p.a.). Es ergaben sich Aufwendungen aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 16 Mio. €.

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

Restvaluta Darlehen / Zinsaufwand Darlehen / Darlehenszins im Durchschnitt (2017–2021)



Bei der WIRO beschäftigte Mitarbeiter am 31. Dezember 2021

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeit- beschäftigt
Geschäftsführung	2	0	2	0
Kaufmännische	85	232	317	76
Technische	16	15	31	4
Gewerbliche	177	42	219	38
Auszubildende	11	8	19	0
Gesamt	291	297	588	118

Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Mitarbeiter einschließlich der 19 Auszubildenden und der beiden Geschäftsführer belief sich bei der WIRO zum 31. Dezember 2021 auf 588 (Vorjahr: 593). Die Anzahl der Mitarbeiter bewegte sich damit im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlichen Niveau.

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 2021 waren dort insgesamt 93 Mitarbeiter (Vorjahr: 95) 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.

Der fachspezifischen Weiterbildung für insgesamt 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WIRO dienten 145 externe und 35 interne Veranstaltungen wie Seminare und Workshops. An 20 weiteren externen Maßnahmen wie Messen, Arbeitstagen, Netzwerkveranstaltungen, Foren und Arbeitskreisen nahmen insgesamt 30 Mitarbeiter teil. Zusätzlich fördert die WIRO die Entwicklung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter durch individuelles persönliches Coaching.

In der Zukunft werden moderne Lernformen wie E-Learning, Webinare sowie Blended Learning (Kombination aus E-Learning und Präsenzveranstaltungen) für die Weiterentwicklung fachlicher Kompetenzen und Präventionstrainings weiter ausgebaut. Präsenztrainings werden weiterhin angeboten, soweit das sinnvoll ist und die Umstände es erlauben.

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 fördern, zu fördern und auf eine mögliche Führungsposition vorzubereiten. 13 Kolleginnen und Kollegen haben das Programm im Jahr 2020 erfolgreich absolviert. Planmäßig gab es 2018 und 2020 Neuaufnahmen in das Programm, an dem aktuell 8 Kolleginnen und Kollegen teilnehmen. Der nächste Aufruf zur Bewerbung ist für das Frühjahr 2024 geplant.

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 langfristig binden zu können, bewirbt sich die WIRO nicht nur mit guter Vergütung und Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung, sondern auch mit einem umfangreichen und attraktiven Katalog an Angeboten zum Erhalt der Gesundheit und zur Förderung der Gemeinschaft.

Zudem wurden flexible Arbeitsmodelle (Arbeiten im Homeoffice bzw. mobiles Arbeiten) etabliert, sodass die WIRO insgesamt sehr gut auf eventuelle neue, unvermittelte externe Ereignisse und Anforderungen (wie Corona-Krise und Lockdown) vorbereitet ist. Eine entsprechende Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten wurde in Abstimmung mit dem Betriebsrat zum 1. Januar 2021 erarbeitet.

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.

Übersicht zur Ertragslage

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis*	41.073	42.103	-1.030
Finanzergebnis	1.295	1.528	-233
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	1.408	-390	1.798
Ertragsteuern	-14.153	-13.239	914
Jahresüberschuss	29.623	30.002	-379

* In das Betriebsergebnis 2021 wurden 16 Mio. € (Vorjahr: 19 Mio. €) Objektfinanzierungsaufwendungen einbezogen.

a) Ertragslage

Die **Analyse der Ertragslage** lässt die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft im **Betriebsergebnis** deutlich erkennen. Das Ergebnis der 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 im gesamten Geschäftsjahr 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 (1.627 T€) sonstige Zinserträge (165 T€) abzüglich der nicht objektgebundenen Zinsaufwendungen (497 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 (1.529 T€), den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (1.352 T€) sowie die Aufwendungen der periodenfremden Abrechnung der Betriebskosten der Eigentümerverwaltung (1.018 T€).

Das Jahresergebnis 2021 entspricht dem guten Geschäftsverlauf der WIRO.

Das geplante Jahresergebnis (Planungsstand der 2. Fassung aus dem Jahr 2021) in Höhe von 28.643 T€ wurde übertroffen.

Spartenrechnung der WIRO

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Wohnungswirtschaft, inklusive Sonderobjekte	33.582	33.794	-212
Grundstückswirtschaft	10.823	11.144	-321
Dienstleistungen	62	-129	191
	44.467	44.809	-342
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.529	1.518	11
Finanzergebnis	-1.163	-1.028	-135
Sonstige Vorgänge saldiert	-15.210	-15.297	87
Bilanzgewinn	29.623	30.002	-379

Die **Spartenrechnung** zeigt, dass das Ergebnis aus der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 212 T€ und damit unwesentlich geringer ausfiel. Gestiegene Instandhaltungskosten konnten ausgeglichen werden durch geringere Zinsaufwendungen, gestiegene Erträge im Bereich Sportobjekte, die aus dem im Jahr 2021 erstmals voll wirksamen Vorteilsausgleich durch die Gesellschafterin kamen, sowie durch höhere Erträge aus Versicherungen.

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

Das Spartenergebnis des Unternehmensbereichs Grundstückswirtschaft in Höhe von 10.823 T€ weicht unwesentlich zum Vorjahr ab und ist als sehr positiv zu bewerten. Geprägt ist das Ergebnis der Grundstückswirtschaft von dem Verkauf mehrerer Gewerbegrundstücke im Gewerbepark Nord und Gewerbepark Süd sowie den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Der Dienstleistungsbereich weist im Gegensatz zu den Vorjahren ein positives Ergebnis in Höhe von 62 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 192 T€ verbessert. Eine Kostendeckung konnte in den Bereichen Eigentumsverwaltung und WIROtel nicht erzielt werden. Die Unterdeckung konnte durch das positive Ergebnis des Bauservice ausgeglichen werden.

Die sonstigen saldierten Vorgänge der Spartenrechnung sind überwiegend gekennzeichnet von periodenfremden Betriebskosten, der Auflösung von Rückstellungen und der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen. Sämtliche steuerlichen Aufwendungen sind gleichfalls hier zugeordnet.

Der Jahresüberschuss beträgt 29.623 T€ (Vorjahr: 30.002 T€).

Die Ertragslage ist insgesamt geordnet.

Die Beurteilung der Liquidität der WIRO

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	7.376	8.302	-926
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	13.394	11.811	1.583
Bankverbindlichkeiten*	179	371	-192
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten	16.917	19.863	-2.946
Nettogeldvermögen	3.674	-121	
Veränderung des Nettogeldvermögens			3.795
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	21.866	16.989	4.877
Unfertige Leistungen, Vorräte	59.189	58.407	782
Erhaltene Anzahlungen	62.797	63.652	-855
Nettoumlaufvermögen	21.932	11.623	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			10.309

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

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 nebenstehende Übersicht, die sich aus der Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergibt.

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 gesunken.

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Jahresüberschuss	29.623	30.002	-379
Abschreibung beim Anlagevermögen	31.399	32.251	-852
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-1.529	-1.518	-11
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-28	110	-138
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-944	-1.019	75
Cashflow nach DVFA/SG	58.520	59.826	-1.306
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-8.904	-6.510	-2.394
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	16.318	19.317	-2.999
Sonstige Beteiligungserträge	-1.627	-1.568	-59
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	-7.593	-3.945	-3.648
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	1.550	11.532	-9.982
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Kapitaldienst	58.264	78.651	-20.387
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18.260	-28.780	10.520
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	15.763	13.470	2.293
Erhaltene Zinsen	101	77	24
Erhaltene Beteiligungserträge	1.568	2.168	-600
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-828	-13.065	12.237
Ausschüttung	-15.800	-11.500	-4.300
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-23.964	-27.304	3.340
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	56.590	63.036	-6.446
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-52.652	-59.388	6.737
Einzahlungen aus Zuschüssen	59	0	59
Gezahlte Zinsen	-16.612	-19.202	2.590
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-52.379	-54.358	1.980
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	5.058	11.228	-6.170
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	5.058	11.228	-6.170
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-8.389	-19.617	11.228
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-3.331	-8.389	5.058

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (58.264 T€) hat den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (52.379 T€) gedeckt.

Der verbleibende Mittelzufluss von 5.886 T€ wird für die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit genutzt. Die übrigen Mittelzuflüsse führten zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um 5.058 T€.

Kreditaufnahmen am Geschäftsjahresende

	2021 T€	2020 T€
Anfangsbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.302	7.420
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-16.691	-27.037
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-8.389	-19.617
Endbestand		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.376	8.302
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andere kurzfristige Kreditaufnahmen	-10.707	-16.691
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-3.331	-8.389

In Anlehnung an DRS Nr. 21 ist die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds unter Einbezug der jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der anderen kurzfristigen Kreditaufnahmen am Geschäftsjahresende dargestellt.

Die WIRO war im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

c) Vermögenslage

Vermögensstruktur, nach Fristen gegliedert

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.339.244	93,0	1.357.915	93,4	-18.671
Anlagevermögen	1.332.427	92,5	1.351.509	93,0	-19.082
Umlaufvermögen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6.817	0,5	6.406	0,4	411
Kurzfristig gebundenes Vermögen	101.824	7,0	95.509	6,6	6.315
Gesamtvermögen	1.441.068	100,0	1.453.424	100,0	-12.356
Eigenkapital*	418.224	29,0	405.471	27,9	12.753
Fremdkapital	1.022.844	71,0	1.047.953	72,1	-25.109
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	942.952	65,5	964.067	66,4	-21.115
Kurzfristiges Fremdkapital**	79.892	5,5	83.886	5,7	-3.994
Gesamtkapital	1.441.068	100,0	1.453.424	100,0	-12.356

* 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 12.356 T€ (0,9 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.441.068 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um die Zugänge im Geschäftsjahr 2021, insgesamt um 19.082 T€ verringert.

Die größten Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die für Eigentumsmaßnahmen und für Investoren vorgehaltenen Grundstücke mit unfertigen Bauten 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 im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Bauernenerückerücklage aus dem Jahresergebnis 2020 um 12.753 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Erhöhung des Eigenkapitals durch Rücklagenbildung aus dem Jahresergebnis 2020 und der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr auf 29,0 % gestiegen (Vorjahr: 27,9 %).

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 15,8 Mio. € Gewinnausschüttung wurden 2,5 Mio. € im Jahr 2021 bezogen auf den Jahresabschluss 2020 an das Finanzamt abgeführt.

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 23.964 T€ (Vorjahr: 27.304 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen einschließlich Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 16.915 T€ (Vorjahr: 19.394 T€). Umgeschuldet wurden Darlehen in Höhe von 39.675 T€ (Vorjahr: 43.642 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31. Dezember 2021 ist gesunken und beträgt 71,0 % (Vorjahr: 72,1 %).

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 zufrieden.

a) Darstellung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet, das der Erkennung, Inventarisierung und Steuerung von Risiken dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt im Halbjahresrhythmus mithilfe der eigens dafür entwickelten Software, zuletzt im Dezember 2021. Der Risikobericht wird einmal im Jahr durch die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erstattet. Über Geschäftsvorfälle, die als bestandsgefährdendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend informiert. 2021 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 unternehmensspezifische Risiken

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist. 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 Bauverzögerun-

gen und teilweise geringe 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. Ebenso wurden die Kosten für einen möglichen Rechtsstreit aufgenommen, die entstehen können, falls die WIRO gerichtlich zur Sanierung des Straßennetzes auf der Holzhalbinsel verpflichtet wird.

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 müssen aufgrund der Altersstruktur der Belegschaft im gewerblichen Teil des Unternehmens eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Eine langfristige Personalstrategie gewährleistet die Koordinierung der 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 insbesondere im gewerblichen Bereich seit Jahren verstärkt wurden.

Um die Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften sicherzustellen und steuerliche Risiken zu vermeiden, wurden im April 2018 für die WIRO und ihre Tochtergesellschaften ein Tax-Compliance-System eingerichtet und eine Tax-Compliance-Richtlinie für den steuerlichen Bereich als maßgebliche bereichsbezogene Instrumente des Internen Kontrollsystems (IKS) erarbeitet. Sie werden jährlich überprüft und fortgeschrieben. 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 Finanzierungsbedingungen.

Dem Liquiditätsrisiko steuern auch 2021 der positive Cashflow aus dem Kerngeschäft, unbelastete Beleihungswerte in Höhe von 354,2 Mio. € und die Kreditlinien in Höhe von 73 Mio. € (inklusive Avale von 2 Mio. €) entgegen.

Das konsequente Forderungsmanagement vermeidet bzw. reduziert wesentliche Adressausfallrisiken bei den Mietforderungen.

Risikomanagementziele und Risikomanagementmethoden für den Abschluss 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 erhal-

ten. Es besteht hierdurch wirtschaftlich kein höheres Kreditrisiko als bei festverzinslichen Darlehen.

Die WIRO verfügt zum Berichtszeitpunkt über insgesamt ein Zinsswap-Geschäft mit einem Nominalbetrag von 23,6 Mio. € per 31. Dezember 2021 und einer Restlaufzeit bis zum 29. Dezember 2028. Das Geschäft dient der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurde ein variabler gegen einen festen Zinssatz getauscht.

Zwischen dem Zinssicherungsgeschäft und dem zugrunde liegenden Darlehen wurde eine Bewertungseinheit in Form eines Micro-Hedges gebildet.

Das bestehende Swap-Geschäft kann 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.

Das Zinsswap-Geschäft der WIRO ist im Risikocontrolling erfasst und als nicht bestandsgefährdendes Risiko inventarisiert. Ein erhöhtes Risiko aus dem Sicherungsgeschäft wird für das Unternehmen nicht erwartet.

IT-Risiken

Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2017 das ERP-System »Wodis Sigma« im gesamten Konzern eingeführt.

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« extern 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 2021 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

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde der Aufbau des beihilferechtlichen Compliance-Systems für den Konzernkreis vorangetrieben.

Es wurden Verträge geschlossen:

- zwischen der WIRO GmbH und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
- zwischen der WIRO GmbH und ihren Tochtergesellschaften und
- zwischen den Tochtergesellschaften.

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

Im Vorjahr wurden im Ergebnis dieser Sichtung 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 wurde im aktuellen Geschäftsjahr vervollständigt und aktualisiert. Geschäftsvorfälle oder Verträge, die einer externen Überprüfung bedürft hätten, wurden nicht identifiziert.

c) Beurteilung des Gesamtrisikos

Die WIRO hat ein umfassendes Risikoinventar aufgestellt, das eine regelmäßige Kontrolle erfährt. 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.

Beurteilung des Gesamtrisikos

Risiken

Risiken	Bewertung der Risiken
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

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 die Planung von Neubauprojekten und Investition in diese trug die WIRO dem Wachstum in den vergangenen Jahren Rechnung. In konkreter Vorbereitung befinden sich aktuell der 1. und 5. Bauabschnitt für das Werftdreieck und die Bauabschnitte 3 und 4 für die Kuphalstraße. Realisiert werden bereits die Neubauten in der Möllner Straße, Albin-Köbis-Straße und Thierfelderstraße. Durch altersgerechtes Bauen soll den Mietern ein möglichst langes Wohnen in eigener Häuslichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die Installation von Aufzügen in den Bestandsobjekten der WIRO weiter vorangetrieben.

Im Vergleich zu 2021 wird der erwartete **Bilanzgewinn** für 2022 voraussichtlich mit 34.133 T€ auf einem höheren Niveau liegen.

Die mittelfristige Planung geht für 2023 und für die Folgejahre von etwas niedrigeren Ergebnissen aus, die aber weiterhin oberhalb von 25 Mio. € liegen. Die übrigen finanziellen Leistungsindikatoren wer-

den 2022 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 beehrter 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. 2022 sind Ausgaben von 56 Mio. € für Instandhaltungen, bestandsbezogene Komplettmodernisierungen, Grundrissveränderungen, Fassaden-sanierungen und Aufzugsanbauten geplant.

Für die Neubauvorhaben (u.a. Thierfelderstraße, Möllner Straße, Kuphalstraße, Albin-Köbis-Straße, Werftdreieck, Ziolkowskistraße) sind für 2022 insgesamt 61 Mio. € budgetiert.

Für Investitionen, die im Zusammenhang mit den Grundstücksentwicklungen stehen, sind Ausgaben von insgesamt 17 Mio. € vorgesehen, überwiegend für die Erschließung des Wohngebietes »Kiefernweg« Biestow und die Erschließung des Gewerbeparks Brinckmansdorf Nord.

Die eigenen Neubaumaßnahmen der WIRO werden punktuell ergänzt durch zusätzliche Ankäufe von schlüsselfertigen Projekten, die dem differenzierten Wohnungsbedarf in Rostock gerecht werden. Die Qualifizierung des eigenen Portfolios soll so unterstützt und eigene Kapazitäten eingespart 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, wurde zum 1. September 2021 die Mieterselbstbeauftragung mit Terminbuchung über das WIRO Online KundenCenter für das KundenCenter Evershagen und zum 1. November 2021 für das KundenCenter Lütten Klein aktiviert. Hier kann der Mieter selbst für vordefinierte Reparaturmaßnahmen direkt einen Auftrag auslösen und unmittelbar einen passenden Termin für die Reparatur buchen.

Die Reparaturen werden durch den Bauservice schnell und direkt – entsprechend dem Wunschtermin – ausgeführt. Die weiteren KundenCenter werden nach und nach ab 2022 eingebunden, sodass dieser Service für alle Mieter nutzbar sein wird.

Ein weiteres wesentliches Projekt für die Folgejahre bleibt die **Digitale Hausakte**. Auf der Basis des 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 erzielbarer Synergien sowie zur Ermittlung der dafür notwendigen Finanzbedarfe. Das technische Bestandsmanagement wird außerdem die Grundlage für die Verkehrssicherung bilden.

Im Jahr 2021 wurden die Betriebskosten des WIRO-Bestandes wie bereits im Vorjahr 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 weitere Effekte in Richtung Digitalisierung erwartet.

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 in den Bereichen der Sportstättenverwaltung und Jugendwohnheime. Ein ausgeglichenes Ergebnis aus dem operativen Geschäft kann in diesen Bereichen nicht erzielt werden. Daher haben die

Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die WIRO bereits 2020 eine Vereinbarung für 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 wurde 2021 abgeschlossen. Im Jahr 2022 folgt eine Pilotphase und anschließend startet der digitale Rechnungsdurchlauf. 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 der Corona-Pandemie 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.

Die WIRO hat das Berichtsjahr genutzt, um die ab 2023 verpflichtende **Nachhaltigkeitsberichterstattung** zu erarbeiten und inhaltlich vorzubereiten. Im Jahr 2022 wird die WIRO den Berichterstattungsprozess im Unternehmen entwickeln und etablieren. Die CSR-Richtlinie und der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) spielen dabei eine wesentliche Rolle. Die Bewältigung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen liefert den Schlüssel für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und seiner Berichterstattung. Die WIRO engagiert sich bereits in vielen Punkten. Aufgabenschwerpunkt wird es demnach zunächst sein, die Unternehmensaktivitäten zu beleuchten und zu dokumentieren.

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 2022 und die folgenden Jahre ein **sicherer Geschäftsverlauf** erwartet. Das Unternehmen rechnet mit einer hohen Fremdmittelaufnahme im Jahr 2022 wegen 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, 25. Februar 2022

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban

Technischer Geschäftsführer

JAHRES ABSCHLUSS

AKTIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	712.333,12	495.881,12
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.205.706.647,14	1.225.482.874,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.907.562,88	47.701.588,42
3. Grundstücke ohne Bauten	22.007.141,79	21.967.605,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	106.757,00	130.481,00
6. Technische Anlagen	5.443.764,00	5.911.057,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.335.011,00	2.430.005,00
8. Anlagen im Bau	13.774.662,09	20.275.873,66
9. Bauvorbereitungskosten	32.628.169,00	24.308.523,59
	1.328.939.460,84	1.348.237.755,52
III. Finanzanlagen		
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
Anlagevermögen insgesamt	1.332.426.474,40	1.351.508.317,08

AKTIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.717.862,10	6.720.193,52
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.148.186,28	10.268.817,93
3. Unfertige Leistungen	58.789.103,98	58.031.805,09
4. Andere Vorräte	400.057,21	375.542,34
	81.055.209,57	75.396.358,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	210.537,71	298.262,44
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.587,18	6.587,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.849,55	1.508,40
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.000,92	2.966,83
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.448.438,03	6.388.411,59
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.664.926,17	7.705.340,95
davon aus Forderungen gegen Gesellschafter: € 1.090.965,63 (Vorjahr: € 182.484,51)		
davon aus Steuern: € 1.021.318,05 (Vorjahr € 376.516,79)		
	15.514.339,56	14.403.077,39
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.376.010,26	8.302.468,59
Umlaufvermögen insgesamt	103.945.559,39	98.101.904,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.695.648,14	3.813.653,16
Bilanzsumme	1.441.067.681,93	1.453.423.875,10
Treuhandkonten Fremdverwaltung	1.173.567,18	1.977.562,07
Treuhandkonten Mietkautionen	31.365.441,40	30.989.587,66

PASSIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	160.000.000,00	160.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.587.589,20	12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	179.313.179,74	165.111.462,24
	191.900.768,94	177.699.051,44
III. Bilanzgewinn		
Jahresergebnis	29.622.622,46	30.001.717,50
Eigenkapital	381.523.391,40	367.700.768,94
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	52.428.999,00	53.958.147,00
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse	3.128.156,19	2.978.600,87

PASSIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	3.124.026,00	2.902.281,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	2.407.974,65
3. Sonstige Rückstellungen	8.928.580,40	9.336.533,22
	12.052.606,40	14.646.788,87
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	799.020.240,84	823.886.745,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.264.779,39	43.639.521,93
3. Erhaltene Anzahlungen	62.796.792,82	63.652.137,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.209,09	678.088,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.020.150,45	2.169.484,02
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.587.696,78	4.637.207,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten	473.850,57	505.582,31
davon aus Steuern: € 382.339,23 (Vorjahr: € 340.962,67)		
	911.408.719,94	939.168.766,46
F. Rechnungsabgrenzungsposten	2.013.158,44	1.725.113,16
G. Passive latente Steuern	78.512.650,56	73.245.689,80
Bilanzsumme	1.441.067.681,93	1.453.423.875,10
Treuhandkonten Fremdverwaltung	1.173.567,18	1.977.562,07
Treuhandkonten Mietkautionen	31.365.441,40	30.989.587,66

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	210.543.354,52	207.405.342,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	19.203.314,36	21.085.677,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.216.997,08	1.202.306,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.212.284,27	1.620.266,90
	235.175.950,23	231.313.592,05
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.634.335,82	-75.610,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	916.530,27	971.022,37
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.573.574,44	6.601.322,36
	249.300.390,76	238.810.326,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	100.748.002,76	93.775.317,62
davon für Grundsteuer € 3.734.758,23 (Vorjahr: € 3.659.828,37)		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.953.070,69	7.601.583,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.346.311,76	40.613,10
	115.047.385,21	101.417.514,25
Rohergebnis	134.253.005,55	137.392.812,27

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.348.632,57	27.325.703,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 669.034,27 (Vorjahr: € 524.977,64)	6.073.401,90	5.770.766,44
	33.422.034,47	33.096.469,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.399.269,18	32.251.388,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.439.990,66	10.990.024,45
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	1.898.438,03	1.888.411,59
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	271.005,26	319.951,63
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	166.560,12	182.386,88
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.768.621,19	19.628.099,21
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.153.079,04	13.239.510,48
14. Ergebnis nach Steuern	29.864.003,90	29.938.166,81
15. Sonstige Steuern	241.381,44	-63.550,69
16. Jahresüberschuss	29.622.622,46	30.001.717,50
17. Bilanzgewinn	29.622.622,46	30.001.717,50

ANHANG

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 entgelt-

lich 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 wurde von bisher 1,25 % auf 2,00 % erhöht. Es kommt zu unterschiedlichen Folgebewertungen. Die Abschreibungsquoten für Bestandsbauten der WIRO bleiben unverändert.

Nach abgeschlossenen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird für Wohnbauten die Restnutzungsdauer grundsätzlich durch den Bereich Technik eingeschätzt. Die maximale Nutzungsdauer kann 50 Jahre betragen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile %	Stammkapital T€	Eigenkapital 31.12.2021	
				T€	Jahresergebnis 2021 T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)	WIRO	100	1.023	1.710	635*
PIR Pflege in Rostock GmbH, Rostock (PIR)	WIRO	100	100	600	-271*
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)	WIRO	100	250	1.059	1.264*
WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (WIR)	WIRO	100	100	578	17

* Jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

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 917 T€ (Vorjahr: 971 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.

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

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 keinen Gebrauch. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert oder auf einen Wertaufholungsbedarf aufgrund einer nicht mehr dauerhaft bestehenden Wertminderung geprüft. Im Jahr 2021 waren keine Bewertungskorrekturen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorzunehmen.

Der Posten **unfertige Leistungen** enthält die mit den Mietern voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten des Jahres 2021, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. Ausgewiesen werden weiterhin Erschließungsleistungen für Verkehrsanlagen in den Baugebieten Thierfelderstraße und Werftdreieck, die nach Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen abgerechnet werden.

Beteiligungen der WIRO

	Beteiligungs- quote 31.12.2021 (31.12.2020)	Eigenkapital 31.12.2021 (31.12.2020)	Haftkapital/ anteiliges Stammkapital 31.12.2021 (31.12.2020)	Jahres- ergebnis 2021 (2020)
	%	T€	T€	T€
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	100	k. A.	k. A.	k. A.
& Co. Objekt WIRO KG, Rostock (Kommanditanteil)	(100)	(10)	(10)	(-23)
Gesellschaft für Wirtschafts- und	25	k. A.	k. A.	k. A.
Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	(25)	(1.469)	(1.000)	(21)

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 Bewil-

ligung 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 Versorgungsverpflichtungen** (Pensionen) wurde nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,8-prozentigen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Heubeck (2018 G) zugrunde gelegt. Die Berechnung der Dynamisierung für die Rückstellung erfolgt nach § 2a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BetrAVG mit 1,0 %. Es wird der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,3 % (Stichtag Januar 2021) bzw. 1,87 % (Stichtag Dezember 2021,

10-Jahres-Zinssatz) herangezogen. Zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 % p. a. angenommen. Es wird keine Fluktuation unterstellt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 225 T€.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre. Die Berechnung der Dynamisierung für die Rückstellung erfolgt nach § 2a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BetrAVG mit 1,0 %.

Anspruchsberechtigt sind neben einem ehemaligen Geschäftsführer und der Witwe eines im Geschäftsjahr verstorbenen Geschäftsführers fünf leitende Angestellte (davon zwei ehemalige) und ein Geschäftsführer einer WIRO-Tochtergesellschaft.

Der Zuführungsbetrag des Geschäftsjahres wird saldiert dargestellt. Er enthält einen Auflösungsbetrag in Höhe von 102 T€ für den Anspruch des im Geschäftsjahr verstorbenen ehemaligen Geschäftsführers sowie einen Zuführungsbetrag aus

der Übertragung seiner Ansprüche in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 57 T€) auf seine Witwe.

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 18.716 T€ (Vorjahr: 29.318 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 Anlagespiegel (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 1.898 T€ (Vorjahr: 1.888 T€) und das an die WIR ausgereichte Darlehen in Höhe von 5.550 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 3.289 T€, abgegrenzte Finanzierungskosten aus dem Ratenkauf des Parkhauses »Altstadt« in Höhe von 1.181 T€ und die bisher aktivierten Bauten im Ratskeller, bei denen es sich nicht um Mietereinfbauten handelt, in Höhe von 199 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 1.529 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	543
Ausstehende Rechnung für Betriebskosten	3.700
Strittige Bauvorhaben	38
Nachlaufende Kosten Marinegelände Gehlsdorf	1.061
Instandhaltungsmaßnahmen	1.814
Personalaufwendungen	999
Übrige	774

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 2021 eine Ratenkaufvereinbarung über das Parkhaus »Altstadt« in Höhe von 5.450 T€ enthalten.

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von insgesamt 4.588 T€ (Vorjahr 4.637 T€) betreffen insbesondere die im Rahmen des Cash-Managements von der PGR übertragenen flüssigen Mittel (2.430 T€) und die gegenüber der SIR bestehenden Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen, die in den Vorjahren erbracht wurden (1.874 T€).

Für die bereits 2021 erhaltenen Vorauszahlungen für das Folgejahr wurde per 31. Dezember 2021 ein **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 2.013 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.

Die Tätigkeitsbereiche, in denen die Umsatzerlöse erwirtschaftet wurden, sind in der Tabelle ausgewiesen.

Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen

	2021 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	210.544	207.406
Verkauf von Grundstücken	19.203	21.086
Betreuungstätigkeit	1.217	1.202
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	4.212	1.620
	235.176	231.314

Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter	317,3	323,5
Technische Mitarbeiter	31,0	27,5
Gewerbliche Mitarbeiter	219,5	218,5
Mitarbeiter gesamt	567,8	569,5

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind hauptsächlich Erträge aus Versicherungen in Höhe von 3.591 T€ (Vorjahr 2.946 T€), aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz in Höhe von 1.529 T€ (Vorjahr: 1.518 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.352 T€ (Vorjahr: 832 T€ aus Weiterberechnung von Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 330 T€ (Vorjahr: 252 T€) und die Zahlung eines Bindungsentgelts für die Kaufoption für Gewerbeflächen im Gewerbepark Nord in Höhe von 106 T€ (Vorjahr: 0 T€) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen sächliche Aufwendungen (5.729 T€), EDV-Kosten (2.147 T€), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen (935 T€) sowie periodenfremde Aufwendungen (586 T€).

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten u. a. Zinsen für andere Forderungen in Höhe von 84 T€ (Vorjahr: 76 T€) sowie Zinsen auf Mietforderungen in Höhe von 66 T€ (Vorjahr: 86 T€).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten 250 T€ (Vorjahr: 235 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung 235 T€ (Vorjahr: 220 T€).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind mit 14.153 T€ (Vorjahr: 13.240 T€) angefallen. Sie enthalten Aufwendungen für passive latente Steuern in Höhe von 5.267 T€ (Vorjahr: 5.643 T€).

D. Sonstige Angaben

In der WIRO waren durchschnittlich 567,8 Arbeitnehmer beschäftigt, die Zuordnung ist der Tabelle zu entnehmen.

Zudem waren in der WIRO 2 Geschäftsführer und durchschnittlich 19,8 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2021 bestanden über die in der Bilanz der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Zum 31. Dezember 2021 bestand ein Zinsswap-Geschäft; es bildet eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft. Das Zinsswap-Geschäft dient zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurde ein variabler gegen einen festen Zins getauscht. Per 31. Dezember 2021 erfolgte im Zuge einer vorzeitigen Darlehensrückführung über 5 Mio. € im Grundgeschäft eine entsprechende Anpassung des Swap-Nominalbetrages. 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 26.391 T€ (Vorjahr: 25.446 T€).

Die zum Bilanzstichtag beauftragten Bauleistungen, die zu aktivierungsfähigen Baukosten führen, betragen 43,9 Mio. € (Vorjahr: 14,8 Mio. €).

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2021 in Höhe von 106 T€ betrifft Abschlussprüferleistungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 17a HGB.

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

Parameter des bestehenden Zinsswap-Geschäftes per 31. Dezember 2021

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	Swap-Satz % p. a. (inkl. Kreditmarge des Grund- geschäftes)	Ursprungs- Nominal- betrag T€	Nominal- betrag per 31.12.2021 T€	Marktwert per 31.12.2021 T€
Nord LB	31.05.2013	15	4,97	32.143	23.634	-4.132

Die Vergütung der Geschäftsführung für das Jahr 2021

	Ralf Zimlich Kaufmännischer Geschäftsführer	Christian Urban Technischer Geschäftsführer
Feste Vergütung	187 T€	160 T€
Variable/vereinbarte Vergütung	35 T€	30 T€
Sachbezüge und sonstige Bezüge	6 T€	8 T€
Gesamt	228 T€	198 T€

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

Eine Altersvorsorge wurde im Geschäftsjahr 2021 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 Beiträgen für eine Direktversicherung in Höhe von 1 T€ geleistet. Die Altersvorsorgezahlungen in die Pensionskasse für den technischen Geschäftsführer, Herrn Christian Urban, beliefen sich im Jahr 2021 auf 49 T€ sowie die Beiträge für eine Direktversicherung auf 2 T€.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2021 ab Mai 2022 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31. Dezember 2021 eine Rückstellung gebildet.

Der Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung für die Geschäftsführer belief sich im Jahr 2021 sowohl für Herrn Ralf Zimlich als auch für Herrn Christian Urban auf 13 T€.

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 921 T€ (Vorjahr: 963 T€). Die Pensionen im Jahr 2021 beliefen sich auf 82 T€ (Vorjahr: 82 T€).

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

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock für 2021 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock veröffentlicht.

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

Vorsitzender des Aufsichtsrates,	Bürgerschaftsvertreter;
Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,	Jurist, Referatsleiter Facility Management
Entgelt 2021: 2,5 T€	des Finanzministeriums MV, Außenstelle Rostock

Nicole Horn

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates,	Arbeitnehmervertreterin;
Mitglied im Bauausschuss,	Mitarbeiterin Projektmanagement, Bereich
Entgelt 2021: 1,1 T€	Investitionen, Finanzen und Grundstückswesen

Christian Albrecht

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,	Bürgerschaftsvertreter;
Entgelt 2021: 1,2 T€	Student

Dr. Sybille Bachmann

Vorsitzende des Prüfungs- und Personalausschusses,	Bürgerschaftsvertreterin;
Entgelt 2021: 1,4 T€	wissenschaftliche Mitarbeiterin, Institut für Allgemeine Sozialpädagogik und Pädagogik, Universität Rostock

Matthias Ehlers

Mitglied im Prüfungs- und Bauausschuss,	Arbeitnehmervertreter;
Entgelt 2021: 1,3 T€	Wohnungsverwalter/Supporter Bereich Wohnungswirtschaft

Ellen Fiedelmeier

Vorsitzende des Bauausschusses,
Entgelt 2021: 1,2 T€

Sachkundige Einwohnerin;
Assistenz der Geschäftsführung Rostocker
Fracht und Fischereihafen GmbH

Mathias Krack

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss,
Entgelt 2021: 1,2 T€

Bürgerschaftsvertreter;
Geschäftsführer gwo GmbH

Andrea Krönert

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2021: 1,1 T€

Bürgerschaftsvertreterin;
Kordinatorin/Geschäftsführerin,
Eine-Welt-Landesnetzwerk Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Anne Mucha

Mitglied im Bauausschuss,
Entgelt 2021: 0,9 T€

Bürgerschaftsvertreterin;
Wahlkreismitarbeiterin,
Bürgerbüro Frank Junge MdB

Jens Rosentreter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss
(stellvertretender Vorsitzender),
Entgelt 2021: 1,1 T€

Arbeitnehmersvertreter;
freigestellter stellvertretender
Betriebsratsvorsitzender

Sven Runge

Mitglied im Bauausschuss (stellvertretender Vorsitzender), Entgelt 2021: 0,9 T€	Arbeitnehmervertreter; Bautechniker, Bereich Wohnungswirtschaft
---	--

Dr. Helmut Schmidt

Mitglied im Bauausschuss, Entgelt 2021: 0,9 T€	Bürgerschaftsvertreter; Arzt und Unternehmer
---	---

Helmut Schulz

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2021: 0,9 T€	Sachkundiger Einwohner; Privatier
--	--------------------------------------

Dr. Felix Winter

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2021: 1,2 T€	Bürgerschaftsvertreter; Softwareentwickler, Silicann Systems GmbH
--	--

Marcel de Witt

Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss, Entgelt 2021: 1,2 T€	Arbeitnehmervertreter; Wohnungsverwalter/Bereich Wohnungswirtschaft
--	---

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO betragen insgesamt 18 T€ (Vorjahr: 21 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 29.623 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 auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 13.823 T€ der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 25. Februar 2022

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban

Technischer Geschäftsführer

ANLAGEN ZUM

ANHANG

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand per 31.12.2021 €	Kumulierte Abschreibung 01.01.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.672.638,87	460.509,08	0,00	0,00	2.133.147,95	1.176.757,75
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.902.882.464,51	6.583.555,18	7.752.846,29	7.947.456,07	1.909.660.629,47	677.399.589,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.348.919,01	818.478,37	588.239,27	0,00	76.579.158,11	28.647.330,59
Grundstücke ohne Bauten	22.929.906,96	170.668,75	117.068,28	-14.087,26	22.969.420,17	962.300,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	593.098,58	0,00	0,00	0,00	593.098,58	462.617,58
Technische Anlagen	15.327.181,43	90.629,95	12.481,14	0,00	15.405.330,24	9.416.124,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.167.188,83	704.020,36	988.651,10	0,00	5.882.558,09	3.737.183,83
Anlagen im Bau	20.712.814,80	6.814.897,28	0,00	-13.316.108,85	14.211.603,23	436.941,14
Bauvorbereitungskosten	24.308.619,15	3.533.677,84	596.772,47	5.382.740,04	32.628.264,56	95,56
	2.069.299.939,21	18.715.927,73	10.056.058,55	0,00	2.077.959.808,39	721.062.183,69
Finanzanlagen						
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
	2.783.551,25	0,00	0,00	0,00	2.783.551,25	8.870,81
	2.073.756.129,33	19.176.436,81	10.056.058,55	0,00	2.082.876.507,59	722.247.812,25

	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	244.057,08	0,00	1.420.814,83	712.333,12	495.881,12
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	28.162.298,88	-1.607.906,12	703.953.982,33	1.205.706.647,14	1.225.482.874,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.612.503,91	-588.239,27	29.671.595,23	46.907.562,88	47.701.588,42
Grundstücke ohne Bauten	0,00	-22,61	962.278,38	22.007.141,79	21.967.605,97
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	23.724,00	0,00	486.341,58	106.757,00	130.481,00
Technische Anlagen	557.922,95	-12.481,14	9.961.566,24	5.443.764,00	5.911.057,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	798.762,36	-988.399,10	3.547.547,09	2.335.011,00	2.430.005,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	436.941,14	13.774.662,09	20.275.873,66
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	95,56	32.628.169,00	24.308.523,59
	31.155.212,10	-3.197.048,24	749.020.347,55	1.328.939.460,84	1.348.237.755,52
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	8.870,81	2.514.679,44	2.514.679,44
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
	0,00	0,00	8.870,81	2.774.680,44	2.774.680,44
	31.399.269,18	-3.197.048,24	750.450.033,19	1.332.426.474,40	1.351.508.317,08

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr	davon Restlaufzeit von	Vorjahr	davon Restlaufzeit von
	31.12.2021	mehr als 1 Jahr	31.12.2020	mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	210.537,71	0,00	298.262,44	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.587,18	0,00	6.587,18	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.849,55	0,00	1.508,40	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.000,92	0,00	2.966,83	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.448.438,03	0,00	6.388.411,59	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	7.664.926,17	2.120.933,60	7.705.340,95	2.592.328,29
Gesamtbetrag	15.514.339,56	2.120.933,60	14.403.077,39	2.592.328,29

	Gezeichnetes Kapital €	Gesellschafts- vertragliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Bilanz- gewinn €	Summe Eigenkapital €
Stand 01.01.2021	160.000.000,00	12.587.589,20	165.111.462,24	30.001.717,50	367.700.768,94
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	14.201.717,50	-14.201.717,50	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	-15.800.000,00	-15.800.000,00
Bilanzgewinn 2021 ¹⁾	0,00	0,00	0,00	29.622.622,46	29.622.622,46
Stand 31.12.2021	160.000.000,00	12.587.589,20	179.313.179,74	29.622.622,46	381.523.391,40

¹⁾ Der Bilanzgewinn steht mit Ausnahme des nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperren Betrages (224.820 €) zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7.15a).

Verbindlichkeiten (Vorjahr in Klammern)	insgesamt €	davon Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren €	davon Restlaufzeiten über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	799.020.240,84 (823.886.745,53)	29.803.462,80 (35.096.624,91)	104.000.076,30 (99.629.399,09)	665.216.701,74 (689.160.721,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²⁾	42.264.779,39 (43.639.521,93)	1.403.221,95 (1.374.742,54)	5.913.103,02 (5.791.420,57)	34.948.454,42 (36.473.358,82)
Erhaltene Anzahlungen	62.796.792,82 (63.652.137,41)	62.796.792,82 (63.652.137,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.209,09 (678.088,25)	245.209,09 (678.088,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.020.150,45 (2.169.484,02)	1.673.471,93 (1.824.891,95)	346.678,52 (342.698,29)	0,00 (1.893,78)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.587.696,78 (4.637.207,01)	4.587.696,78 (4.637.207,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	473.850,57 (505.582,31)	473.850,57 (505.582,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	911.408.719,94 (939.168.766,46)	100.983.705,94 (107.769.274,38)	110.259.857,84 (105.763.517,95)	700.165.156,16 (725.635.974,13)

¹⁾ Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 799.020.240,84 € sind 755.564.853,46 € zum 31.12.2021 dinglich besichert.

²⁾ Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 42.264.779,39 € sind 42.264.779,39 € zum 31.12.2021 dinglich gesichert.

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		
Variable	Art	Art	Betrag Mio. €	Art	Betrag Mio. € (nominal)	Abgesichertes Risiko
Nord LB (Darl.-Konto # 770)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	51,8	Zinsswap	51,8	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (Darl.-Konto # 630)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	32,2	Zinsswap	32,2	Zinsänderungsrisiko

Laufzeit (Designationszeitraum)	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/ Retrospektive Effektivität
Nord LB (Darl.-Konto # 770)				
31.01.2011– 29.01.2021	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig
Nord LB (Darl.-Konto # 630)				
31.05.2013– 29.12.2028	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/vollständig

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2021

Nur Positionen mit Überleitungswerten	HB 31.12.2021 €	Überleitungswert €	StB 31.12.2021 €	Aktive Latenzen €	Passive Latenzen €	€
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	712.333,12	10.313,94	722.647,06	10.313,94	0,00	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.205.706.647,14	-277.486.323,09	928.220.324,05	0,00	277.486.323,09	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.907.562,88	3.252.615,20	50.160.178,08	3.252.615,20	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	106.757,00	83.034,00	189.791,00	83.034,00	0,00	
Technische Anlagen	5.443.764,00	-410.726,00	5.033.038,00	0,00	410.726,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.335.011,00	3.353,00	2.338.364,00	3.353,00	0,00	
Anlagen im Bau	13.774.662,09	54.657,30	13.829.319,39	54.657,30	0,00	
Bauvorbereitungskosten	32.628.169,00	755.427,00	33.383.596,00	755.427,00	0,00	
				4.159.400,44	277.897.049,09	273.737.648,65
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.514.679,44	2.910.012,45	5.424.691,89	0,00	0,00	
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	1.107.519,69	1.107.519,69	1.107.519,69	0,00	
Beteiligungen	260.001,00	58.325,81	318.326,81	58.325,81	0,00	
				1.165.845,50	0,00	272.571.803,15
Umlaufvermögen						
Grundstücke ohne Bauten	6.717.862,10	0,00	6.717.862,10	0,00	0,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.148.186,28	108.483,81	15.256.670,09	108.483,81	0,00	
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.448.438,03	690.000,00	8.138.438,03			
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	690.000,00	690.000,00	690.000,00		
				798.483,81	0,00	798.483,81
Summe Überleitungswerte Aktiva		-264.245.288,38		6.123.729,75	277.897.049,09	273.370.286,96

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2021

Nur Positionen mit Überleitungswerten	HB 31.12.2021	Überleitungswert	StB 31.12.2021	Aktive Latenzen	Passive Latenzen	
	€	€	€	€	€	€
Passiva						
Sonderposten Fördergebietsgesetz	52.428.999,00	-519.295,00	51.909.704,00	-519.295,00		
Sonderposten Zuschüsse	3.128.156,19	3.102,56	3.131.258,75		3.102,56	
Rückstellungen						
Pensionen	3.124.026,00	-1.516.768,00	1.607.258,00	-1.516.768,00		
zuzüglich aktive temporäre Differenzen aus Organgesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Rückstellungen	8.928.580,40	-255.822,22	8.672.758,18	-255.822,22	0,00	
Summe Überleitungswerte Passiva		-1.677.601,93		-2.291.885,22	3.102,56	-2.288.782,66

		Latenzen	KSt	GewSt	
		€	15,825 %	16,275 %	€
		€	€	€	€
Passive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	277.897.049,09	43.977.208,02	45.227.744,74	
	aus Passiva	3.102,56	490,98	504,94	
			277.900.151,65	43.977.699,00	45.228.249,68
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	6.123.729,75	969.080,23	694.598,16	
	aus Passiva	2.291.885,22	362.690,84	373.004,32	
			8.415.614,97	1.331.771,07	1.067.602,48
			269.484.536,68	42.645.927,93	44.160.647,20
Passivüberhang					
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen			-8.293.924,57	0,00	
				34.352.003,36	44.160.647,20
			KSt	GewSt	Summe
			€	€	€
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2021)			34.352.003,36	44.160.647,20	78.512.650,56
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2020)			29.856.446,93	43.389.242,88	73.245.689,80
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)			4.495.556,43	771.404,32	5.266.960,76

**BERICHT DES
AUF SICHTSRATES**

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 von der Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2021 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Sitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, einer außerordentlichen Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses und zwei Gesellschafterversammlungen. Die erste Sitzung des Bauausschusses ist Corona-bedingt entfallen, jedoch wurden den Mitgliedern die Unterlagen zugesandt.

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

Im Rahmen der zwei Sitzungen des Bauausschusses – eine davon ausschließlich durch Unterlagen- versand – standen folgende Themen im Mittelpunkt der Erörterungen:

- Informationen zu den Bauvorhaben Lortzingstraße, Albin-Köbis-Straße, Haus des Sports, Aufstockungen Südstadt, Erschließung des Gewerbeparks Nord und Sanierung des Büro- und Lagergebäudes des Bauservice
- Informationen zu den Neubauvorhaben Thierfelderstraße, Möllner Straße, Werftdreieck, Kuphalstraße/ Bauabschnitt II und Wohngebiet Kiefernweg
- Informationen zu Baumaßnahmen im Bestand anhand ausgewählter weiterer Projekte und grundlegende technische Themen
- Nachbetrachtung der Wirtschaftlichkeit folgender Bauprojekte: Aufstockung Nobelstraße 16–19 und Lomonossowstraße 13–16 in der Südstadt, Albin-Köbis-Straße 8 in Markgrafenheide, Kuphalstraße 67 c/d in Reutershagen, Haus des Sports in Warnemünde sowie die Vorstellung der Projekte 2021/2022 der WIR

Wesentliche Themen der Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses waren:

- Bericht der Geschäftsführung zum Jahresabschluss 2020 und zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sowie des Konzerns
- Festlegung der Auszahlungshöhe leistungsbezogener Vergütungsanteile für die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020
- Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung der SIR und der PGR – Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO
- Bestellung von Prokuristen in der PGR und der SIR – Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO
- der Umgang mit Corona-Maßnahmen und Auswirkungen bei der WIRO
- Personalsuche und -entwicklung bei der WIRO in Zeiten von Corona
- Vorstellung des mobilen Arbeitens
- Finanzreport der Geschäftsführung
- Informationen zum Engagement der WIRO 2021 in Form von Sponsoring und Spenden, zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, zum Nichtraucherschutz sowie zum betrieblichen Gesundheitsmanagement und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Zusätzlich zu den regulären Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses wurde eine außerordentliche Sitzung des Prüfungs- und Personalausschusses abgehalten. Das Thema dieser Sitzung war die EU-Vergabe der Wirtschaftsprüferleistungen ab dem Geschäftsjahr 2022 im WIRO-Konzern einschließlich der Tochtergesellschaften – 2. Stufe des Verhandlungsverfahrens.

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 (Kleine Wasserstraße 10–11, Helmuth-Mentz-Straße 35 und 36, Warnowallee 23 a)
- der Verkauf von Grundstücksflächen im Gewerbegebiet Brinckmansdorf Nord und Süd, auf der Mittelmole und der mögliche Erwerb von Grundstücksflächen im Rahmen der Planung für die BUGA
- die Schießhalle Gehlsdorf, das Sondergebiet Rohrmannsche Koppel
- die Satzungsänderung der Tochtergesellschaften SIR
- Altersversorgung von Frau Gradke, Mitarbeiterin der WIRO in Personalunion als Geschäftsführerin der PIR
- die Wiederbestellung des kaufmännischen Geschäftsführers der WIRO, Herrn Ralf Zimlich
- die Wiederbestellung des Geschäftsführers der WIR, Herrn Ingolf Wenzel
- gewerbliche Mieter – Maßnahmen während der Corona-Pandemie und ein Ausblick
- Ausschreibungsverlauf der EU-Vergabe der Wirtschaftsprüferleistungen ab dem Geschäftsjahr 2022 und die Auswahl der Verhandlungsteilnehmer nach Eignungsprüfung

- die Erhöhung der Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung sowie die Bestellung von Prokuristen in der SIR und der PGR – Ausübung von Gesellschafterrechten der WIRO

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 2021 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 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 2021 und die Lageberichte der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 25. bzw. 28. Februar 2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 2021 zu dem folgenden Prüfungsschwerpunkt festgelegt:

- IT-System hinsichtlich Digitalisierungsstrategie (u.a. mobiles Arbeiten, Berechtigungen, Datensicherheit, Meeting-Struktur)

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 wahrgenommen hat. Er empfiehlt deshalb der Gesellschafterin, die Geschäftsführung für das Jahr 2021 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 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 2021. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2021 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 29.622.622,46 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 15.800.000 € (brutto)
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 13.822.622,46 €

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Form vom 7. Mai 2008 (einschließlich der Änderungen vom 17. März 2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2021 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, 27. April 2022

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

Aufsichtsratsvorsitzender

! BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ! **ABSCHLUSSPRÜFERS**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 ha-

ben 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

Außerkräftsetzen 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 Gesell-

schaft 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 25. Februar 2022

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock

Feld

Wirtschaftsprüfer

Christmann

Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

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

Gestaltung:

psn media GmbH & Co. KG
Digitalagentur
Steinstraße 6
18055 Rostock
www.psnmedia.de

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.

WIRO Geschäftsbericht 2021



Stand: Mai 2022

WIRO.de