



Ein guter Kurs

Auch das war das WIRO-Jahr 2008



36.753 Quadratmeter Fassade von WIRO-Häusern wurden neu gestrichen.



35.600 Anrufe haben die zehn Mitarbeiter aus dem WIRO-Callcenter entgegengenommen. Die Nummer 0381/45 67 45 67 ist rund um die Uhr besetzt.

33.120 Einsätze hatten die WIRO-Putzfee'n, sie haben Hausflure gewienert, kleine Hausordnungen für Mieter übernommen und leere Wohnungen geputzt.



59 Studenten und Azubis wohnen derzeit für lau in Dierkow und Toitenwinkel. Die jungen Sparfuchse haben während der Aktion »Semesterwohnen« nicht lange gefackelt und Mietverträge unterschrieben: Ein halbes Jahr lang müssen sie nur die Betriebskosten zahlen.

1.250 Mal ist der WIRO-Schlüsseldienst an Wochenenden und nach Feierabend zu Noteinsätzen ausgerückt.

1,5 Millionen Blätter Kopierpapier verbrauchen die WIRO-Mitarbeiter pro Jahr.



1.492 Türblätter wurden in WIRO-Wohnungen gegen neue ausgetauscht.

100.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen zukünftig die vier neuen Photovoltaikanlagen, die in der Schonenfahrerstraße, Husumer Straße und Malchiner Straße installiert wurden.



138 Mieter leben seit 50 oder mehr Jahren in ihrer WIRO-Wohnung.

350.800 Zeichen stehen in den zwölf Ausgaben der »WIRO aktuell«.



35.000 Visitenkarten verteilen die Mitarbeiter pro Jahr.

4.500 neue Mietverträge sind voraussichtlich bis Jahresende unterschrieben.



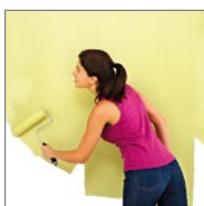
12.100 Besichtigungstermine haben die Mitarbeiter aus der Vermietungsabteilung mit Wohnungssuchenden vereinbart.

350 Kilometer hat jeder Läufer der Nordic-Walking-Gruppe im vergangenen Jahr durchschnittlich zurückgelegt. Die sportlichen WIRO-Mieter treffen sich dienstags und donnerstags im IGA-Park.

Zahlen sagen manchmal mehr als viele Worte. Darum haben wir für den Rückblick auf das WIRO-Jahr 2008 einige Zahlen aus allen Unternehmensbereichen gesammelt. Darunter auch solche, die sonst in keiner Bilanz erscheinen. So entstand ein

Rückblick, der schmunzeln und staunen lässt. Und der durchaus Aufschlüsse über die Arbeit und Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens gibt. Alle Angaben beziehen sich auf Ende 2008. Sie sind zum Teil gerundet.

4.312 Rollen Tapete haben die Maler der Abteilung Bauservice in diesem Jahr beim Renovieren verbraucht.



257.930 Kilogramm Kohlendioxid pro Jahr landen künftig nicht mehr in der Rostocker Luft – weil die WIRO im Jahr 2008 Fassaden in der Lagerlöfstraße, der Malchiner und der Husumer Straße gedämmt hat.



41.800 WIRO-Bonbons wurden verteilt, das entspricht rund 230 Kilo, zum Beispiel auf Stadtteil- und Quartiersfesten, beim Zoo-Aktionstag, bei der Sommerparty an den Hafenterrassen und auf Messen.



25 Spiele haben die Rostocker Nasenbären in diesem Jahr absolviert, davon 16 Meisterschaftsspiele in der 1. Bundesliga. Die Inlinehockey-Mannschaft ist eine von zahlreichen Sponsoring-Partnern der WIRO.



168 Mal konnten die Wohnungsverwalter WIRO-Mietern im Jahr 2008 zum Nachwuchs gratulieren. Im roten WIRO-LINCHEN-Body sehen die Kleinen besonders schick aus.

570 Sträucher haben die Gärtner in Vorgärten, auf Höfen und Grünanlagen eingepflanzt.

1.300.000 Quadratmeter Grünfläche pflegen die WIRO-Mitarbeiter in ganz Rostock.



21.080 Quadratmeter Bauland für Eigenheime haben Rostocker 2008 von der WIRO gekauft, unter anderem in Diedrichshagen, Biestow und Kassebohm.



96 Gewerbemieten sind im Jahr 2008 bei der WIRO eingezogen. Im WIRO-Bestand sind insgesamt 700 Gewerbeflächen.



7 WIRO-Mieter haben im Jahr 2008 ihren 100. Geburtstag gefeiert.

55.146 Quadratmeter Baufläche haben die Mitarbeiter der WIRO-Grundstücksabteilung 2008 verkauft. Fast zwei Drittel haben Investoren erworben: Auf der Holzhalbinsel, in Gehlsdorf, Kassebohm und in Lütten Klein sind Projekte wie ein Altersheim und eine Schule geplant.



3.330 Leuchtmittel haben die Hausmeister in WIRO-Häusern ausgetauscht.

1.456 Autos haben in den WIRO-Parkhäusern Platz. Das Wohnungsunternehmen bewirtschaftet die Parkhäuser »Am Gericht« in der August-Bebel-Straße, »Universitätsklinikum« in der Schillingallee, »City« in der Langen Straße und »Hafenterrassen« im Stadthafen.



Geschichten rund um die WIRO



Kinderfreundlich



Mittendrin



Grün



Altersgerecht



Gefragt



Bunt



Aktiv

Kay Schulte und Ralf Zimlich (v. l.)
Geschäftsführung



Sehr geehrte Geschäftspartner, sehr geehrte Kunden,

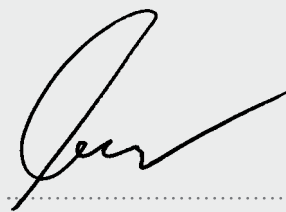
das Jahr 2008 endete anders, als wir alle ahnten. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat auch die Wohnzimmer unserer Kunden erreicht. Arbeitsplatzverlust und Zukunftsangst, finanzielle Sorgen und mangelndes Vertrauen sind nur einige Auswirkungen, denen wir in unserer Arbeit begegnen. Umso wichtiger sind Werte wie Zuverlässigkeit, Glaubwürdigkeit, Verbindlichkeit und Kompetenz.

Zu Recht erwarten unsere Mieter von uns Tag für Tag eine konsequente Dienstleistungs- und Kundenorientierung. »Nur 4 sauber sanierte Wände« reichen längst nicht mehr aus, um sich als Nummer 1 auf dem Rostocker Wohnungsmarkt behaupten zu können. Diesen Status wollen wir auch in Zukunft verteidigen. Nicht wegen unserer Größe – bei 36.000 Wohnungen lebt rund ein Drittel aller Rostocker bei uns –, sondern weil wir in Qualität und Service in der Hansestadt den Ton angeben. Das ist unser erklärtes Zukunftsziel. Und unser Ansporn.

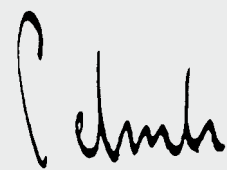
Neben unserem Gesellschaftszweck, breite Schichten der Bevölkerung sozial verträglich mit Wohnraum zu versorgen, sind wir längst Stadtentwicklungspartner, Quartiersentwickler und bündeln ein hohes Maß an immobilienwirtschaftlicher Kompetenz in der Hansestadt Rostock. Wohn- und Lebensqualität entsteht nicht erst hinter der eigenen Haustür. Sie ist vielmehr geprägt durch ein gepflegtes Wohnumfeld mit viel Grün, Spiel- und Sportanlagen, durch Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft, eine gute Verkehrsanbindung, Parkplätze vor der Haustür, Schulen und Kindergärten, durch eigene Nachbarschaftstreffs, Quartiers- und andere Mieterfeste, aber auch durch Sozialberater, wenn es einmal nicht so glatt läuft. All das bieten wir unseren Kunden. Auch in Zukunft.

Neben einer positiven Entwicklung auf dem Gebiet dieser sogenannten »weichen« Faktoren können wir für 2008 hervorragende wirtschaftliche Ergebnisse vorlegen. »Rostocker WIRO 2008 mit Rekordgewinn« – so oder so ähnlich schrieben mehrere lokale und regionale Medien, nachdem wir unsere Bilanz präsentiert hatten und unserem Gesellschafter einen Überschuss in Höhe von 10,2 Millionen Euro in Aussicht stellen konnten. Damit ist das Unternehmen überaus ertragreich im Gesamtportfolio der kommunalen Beteiligungen. Und auch für die kommenden Jahre können wir eine progressive Gewinnausschüttung zusichern.

Im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten auf dem Vermietungssektor und im Immobilienbereich ist die WIRO zugleich wichtiger Großinvestor, Motor des Mittelstandes und Konjunkturstütze vor Ort – also ein geschätzter Partner der Rostocker Wirtschaft. So unterstützen wir die positive Entwicklung des Standortes in vielen Sparten. Wir übernehmen Verantwortung für Rostock. Weil wir hier leben und arbeiten. Weil wir hier zu Hause sind.



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Kay Schulte
Geschäftsführer



Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Ralf Zimlich	ab 01.10.2007
Kay Schulte	ab 01.01.2009

Aufsichtsrat

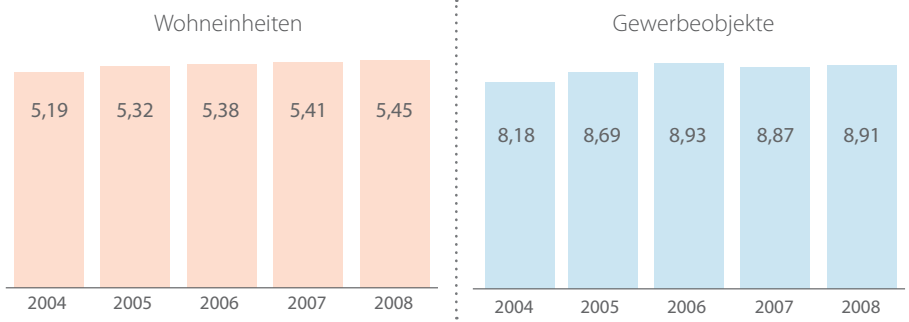
Prof. Dr. Dr. Dieter Schröder (Vorsitzender)	Staatssekretär i. R. Oberbürgermeister a. D.
Heidrun Bluhm	Mitglied des Bundestages
Steffen Bockhahn	Student
Matthias Ehlers	Betriebsratsvorsitzender WIRO (Arbeitnehmervertreter)
Frank Giesen	Rechtsanwalt
Thorsten Glomm	Mitarbeiter Bauservice (Arbeitnehmervertreter)
Jörn-Christoph Jansen	Rechtsreferendar
Reinhard Knisch	Ingenieur
Cornelia Kreft	Technischer Controller (Arbeitnehmervertreterin)
René Lange	Student
Detlef Langer	Kaufmännischer Angestellter (Arbeitnehmervertreter)
Rudolf Rinck	Geschäftsführer Unternehmensberatung
Jens Rosentreter	Sozialberater (Arbeitnehmervertreter)
Ida Schillen	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung, Senatorin für Schule, Kultur und Sport a. D.
Dr. Steffen Wandschneider	Rechtsreferendar



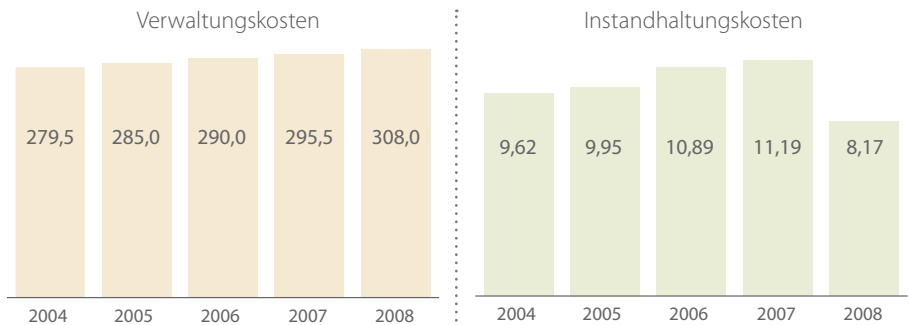
Gut in Schuss – 99,8 Prozent des WIRO-Bestandes sind bereits saniert.



Mieten | Durchschnitt in Euro pro m² und Monat



Kosten | Durchschnitt in Euro pro Wohneinheit und Jahr





Jung und schön.
Die Hafenterrassen gehören zu Rostocks
erfolgreichen Geschäftsadressen.

Konsolidierte Unternehmen (eigene Anteile)

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

RGS

Rostocker Gesellschaft für
Stadtentwicklung, Stadterneuerung
und Wohnungsbau mbH
94 %

PGR

Parkhaus Gesellschaft
Rostock GmbH
90 %

SIR

Service in Rostocker
Wohnanlagen GmbH
100 %

Bestandsstruktur

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl eigene					
Wohneinheiten	33.577	36.038	35.934	35.994	35.958
Gewerbeobjekte	605	666	684	705	697
Sonderobjekte	16	26	26	28	28
Stellplätze	7.799	8.346	8.435	9.152	9.174
Fahrradboxen	483	541	601	643	712
Sonstiges					
Jugendwohnheimplätze	516	509	509	509	509
Ferienwohnungen	6	6	6	6	6
Turnhallen	7	8	8	8	8
Theater	1	1	1	1	1
Schwimmhalle	1	1	1	1	1
Schießhalle	1	1	1	1	1
Parkhäuser (öffentlich)	4	4	4	5	4
Schwimmsteganlagen	0	2	3	3	3
Tennisplätze	1	2	2	2	1
KITA	1	1	1	1	1
angepachtete Wohneinheiten + Gewerbeobjekte	2.508	17	12	11	9
Eigentumswohnungen	3.585	3.586	3.667	3.668	3.679

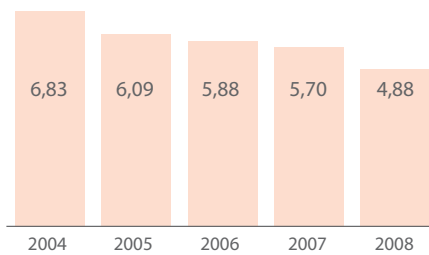
Bestandsstruktur (Auswahl)

	1990	2008
Wohneinheiten	47.789	35.958
Gewerbeobjekte	1.414	697
Stellplätze	691	9.174

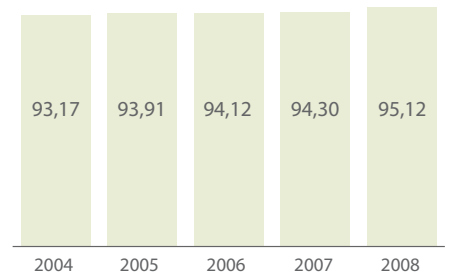


Vermietungsstand in Prozent

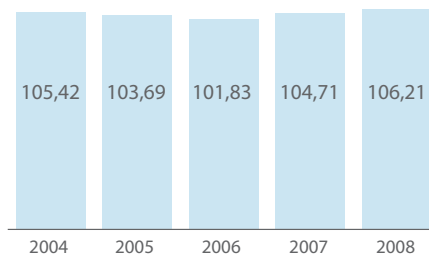
Leerstandsquote



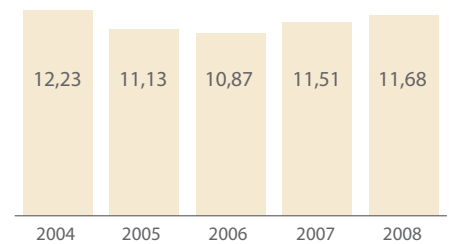
Vermietungsquote



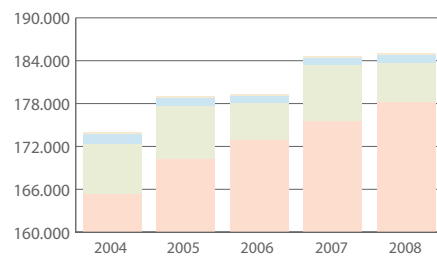
Vermietungs-Kündigungsquote



Fluktuationsquote



Umsatzentwicklung in T€



- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen
- Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit
- Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken
- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



Effektiv und zielgerichtet:
Konsequent konnte die WIRO
den Leerstand weiter senken.

Erfolgs-, Finanz- und Bilanzkennzahlen

	2004	2005	2006	2007	2008
Umsatz Hausbewirtschaftung (T€)	173.936,7	170.200,4	172.911,2	175.512,6	178.740,8
Ergebnis nach Steuern (T€)	3.321,8	3.968,9	4.559,6	- 2.258,6	6.233,0
EBITDA (T€)	94.614,3	87.562,2	85.943,6	88.683,3	99.656,1
Bilanzsumme (T€)	1.615.869,8	1.722.828,5	1.695.283,3	1.679.941,2	1.644.089,2
Eigenkapital (T€)	354.139,4	354.673,8	356.319,9	357.738,1	361.276,4
Anlagevermögen (T€)	1.475.030,8	1.473.080,9	1.452.478,0	1.440.033,2	1.411.571,7
Anlagendeckungsgrad I	24,0 %	22,3 %	22,7 %	23,0 %	23,6 %
Anlagendeckungsgrad II	103,3 %	102,9 %	102,7 %	103,1 %	102,3 %
Eigenkapitalquote	21,9 %	20,6 %	21,0 %	21,3 %	21,9 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	1,5 %	1,7 %	- 0,1 %	2,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,4 %	3,5 %	3,6 %	3,5 %	3,8 %
Liquidität 1. Grades	3,3 %	9,6 %	3,5 %	1,6 %	4,5 %
Liquidität 2. Grades	68,8 %	53,2 %	44,4 %	47,3 %	21,4 %
Liquidität 3. Grades	154,5 %	152,3 %	150,5 %	164,1 %	143,7 %



Kinderfreundlich



100 Spielplätze gehören zur WIRO. In vielen Innenhöfen stehen Rutschen, Klettergerüste und Schaukeln für die Jüngsten. Damit sie ganz unbeschwert toben können, behält die WIRO die Abenteuerplätze genau im Blick. Einmal in der Woche inspizieren Mitarbeiter die Geräte, sie halten die Spielplätze sauber. Aber es gibt noch mehr aufregende Plätze für Kinder in Rostock, auch die Stadt und der Sanierungsträger haben tolle Tummelplätze für die kleinen Rostocker gebaut.



Inhaltsverzeichnis

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2008

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	18
2. Stammkapital/Konsolidierungskreis/Beteiligungen	19
3. Geschäftsverlauf, Geschäfts- und Umsatzentwicklung	20
Tätigkeitsfelder	20
Wohnungswirtschaft	20
Grundstückswirtschaft	22
Investitionen	23
Finanzierung	23
Personal-/Sozialbereich	24
4. Änderungen rechtlicher Grundlagen	25
5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns	26
Vermögenslage	26
Finanzlage	29
Ertragslage	33
6. Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	36
7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres und voraussichtliche Entwicklung	37
8. Weitere Angaben	39

Jahresabschluss

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO zum 31.12.2008	42
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008	44
Konzernbilanz zum 31.12.2008	46
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008	48

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock und den Konzern für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben zum Konzern	52
B. Konsolidierungsgrundsätze	52
C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	56
I. Bilanz der WIRO und des Konzerns	56
II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	57
E. Sonstige Angaben	59

Anlagen zum Anhang

1a Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO	64
1b Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit	66
1c Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	67
2a Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) des Konzerns	68
2b Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeit	70
2c Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeit	70
Konzern-Eigenkapitalspiegel 2008 der WIRO	72
Kapitalflussrechnung des Konzerns der WIRO	72

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	76
--	----

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	80
----------------------------	----





Mittendrin



WIRO-Wohnungen gibt es in allen Stadtteilen, 36.000 insgesamt. In jedem Quartier leben die Mieter mittendrin, ob in Toitenwinkel oder Reutershagen. Jeder Teil von Rostock ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln ruck, zuck zu erreichen. Busse, Straßenbahnen und S-Bahnen bringen die Rostocker überall hin. Da kann der Nachwuchs sogar alleine zum Konservatorium fahren. Oder zum Fußballtraining. Und wer doch lieber mit dem Auto unterwegs ist: In den Wohngebieten gibt es reichlich Parkplätze vor der Haustür.

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH und des Konzerns

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft war im Jahr 2008 entgegen allen Prognosen von einem deutlich geringeren Wirtschaftswachstum geprägt. Gegenüber den Wirtschaftsjahren 2006 (+3,0 %) und 2007 (+2,5 %) konnte im Jahr 2008 lediglich ein schwaches Wachstum des Bruttoinlandproduktes von 1,3 % verzeichnet werden. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und finden sich u. a. im Anstieg der Verbraucherpreise und in der Rezession der Bauwirtschaft wieder. Hinzu kommen die Turbulenzen an den internationalen und nationalen Finanzmärkten, mit denen sich auch die deutschen Wohnungsunternehmen jüngst auseinandersetzen mussten.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 % der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung, das entspricht einem Bruttowertschöpfungsbeitrag von 243 Mrd. €.

Der Wohnungsneubau ist weiterhin von einem Rückgang gekennzeichnet. Die Preise für baureifes Land entwickeln sich in entgegengesetzter Richtung. Mussten im Jahr 1998 im Bundesdurchschnitt noch 70 € pro Quadratmeter gezahlt werden, so sind es heute 132 € pro m². Die Preise für die Nettokaltmieten sind hingegen verhalten gestiegen. Ein neuer Mietspiegel wurde im vorangegangenen Jahr in Rostock erarbeitet. Spürbare Erhöhungen gibt es lediglich

bei größeren Neubauten in Innenstadtlage. Das Mietniveau der WIRO ist relativ stabil geblieben, moderate Erhöhungen orientieren sich an der allgemeinen Inflationsrate.

Die Erwerbstätigkeit erreichte einen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Der Arbeitsmarkt profitierte 2008 noch von der guten Konjunkturlage. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt auf 7,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 %. Die Arbeitslosenquote 2008 für die Hansestadt Rostock betrug im Durchschnitt 13,7 %. Im aktuellen Wirtschaftsjahr 2009 ist aufgrund der durch die Finanzmarktkrise ausgelösten Rezession von weniger positiven Zahlen auszugehen.

Zudem war 2008 auch das Jahr, in dem die Novellierung des Handelsgesetzbuches durch die Gesetzgeber angekündigt wurde. Zielstellung ist die Internationalisierung der deutschen Handelsgesetze und deren Anlehnung an die IFRS (International Financial and Reporting Standards). Die Verabschiedung der Gesetzesentwürfe wurde mehrmals verschoben. Die Zustimmung durch den Bundesrat erfolgte im April 2009. In Konsequenz werden die Gesetzesänderungen ihren erstmaligen Einsatz in 2009 finden und garantiert in 2010 von den Unternehmen angewendet werden müssen. Das modernisierte Handelsgesetzbuch soll dann als dauerhafte und vollwertige Alternative zu den IFRS dienen.

Mit rund 200.000 Einwohnern ist die Hansestadt Rostock die größte Stadt sowie zugleich das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns und sie konnte

nach vielen Jahren des Bevölkerungsrückganges wieder einen Zuwachs verzeichnen. Gründe dafür waren u. a. die steigende Zahl von Studenten der verschiedenen Rostocker Hochschulen, die Stärkung Rostocks als Wirtschafts- und Arbeitsstandort sowie ein zunehmendes Angebot an attraktivem Wohnraum und an hochwertigen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes. Für den Rostocker Wohnungsmarkt bedeutet die stetig wachsende Einwohnerzahl sehr gute Entwicklungs- und Zukunftschancen.

Der Rostocker Wohnungsmarkt verfügt insgesamt über rd. 115.000 Wohnungen in allen Wohnformen, wovon rd. 75.000 Wohnungen von Großvermietern (sieben Genossenschaften, staatlichen Stellen und der WIRO) verwaltet und vermietet werden. Die WIRO fungiert dabei als Marktführerin hinsichtlich der Wohnungsanzahl und des Modernisierungsgrades der Wohnungen. Aufgrund des hohen Modernisierungsgrades der Mietwohnungen in der Hansestadt haben Interessenten einen hohen Anspruch an Qualität und Service bei einem gleichzeitig angemessenen und sozial verträglichen Mietniveau. Die wichtigste Herausforderung wird die Anpassung der Wohnungsangebote an die künftigen Wohnformen sein, hierzu zählen insbesondere das barrierefreie Wohnen sowie sich verkleinernde Haushalte.

Diesen Herausforderungen wird sich die WIRO stellen. Erste Schritte wurden im Geschäftsjahr 2008 unternommen.

2. Stammkapital/ Konsolidierungskreis/ Beteiligungen

Mutterunternehmen des Konzerns ist das Wohnungsunternehmen WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Rostock. Das Stammkapital wird wie folgt gehalten:

von der Hansestadt Rostock ein Anteil von	59.999.900,00 €
von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH ein stimmrechtsloser Anteil in Höhe von	200,00 €

In den Konzernabschluss sind einbezogen:

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Hansestadt Rostock	100 %	60.000 T€
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS)	WIRO	94 %	1.000 T€
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR)	WIRO	90 %	1.023 T€
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR)	RGS	5 %	1.023 T€
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH	WIRO	100 %	250 T€

Die noch in den Vorjahren im Konzern konsolidierte GWR Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) OHG ist zum 31.03.2008 liquidationslos erloschen. Im Zuge des Anteilskaufs an der

GWR zu einem Kaufpreis von 400,0 T€ war die WIRO alleinige Gesellschafterin der GWR, wodurch ihr das Vermögen der GWR angewachsen ist. Insgesamt resultiert hieraus das außerordentliche Ergebnis der

WIRO und des Konzerns von – 4.069,8 T€.

Im Geschäftsjahr erwarb die WIRO den Gesellschafteranteil der BBC an der PGR zum Nennwert der Anteile.

Nicht konsolidierte Beteiligungen der WIRO bestehen wie folgt:

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote in %	Buchwert in €	Begründung
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (WTF)	25	250.000,00	kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach § 290 i.V. mit § 271 HGB
Lighthouse Park Rostock Development GmbH, Rostock	50	1,00	keine dauernde Verbindung nach § 271 Abs. 1 HGB
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG	100	10.000,00	Kommanditanteil ist nicht zu konsolidieren
Tiefgaragen Kuhstraße GbR	34,6	1,00	untergeordnete Bedeutung nach § 296 Abs. 2 HGB

Die SIR als konsolidierte Tochter der WIRO hält ihrerseits folgende nicht konsolidierte Beteiligungen:

Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co.	13,8 %
Verwaltung Urbana Teleunion Rostock GmbH	22,8 %
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG Hamburg	1,0 %

Mit den beiden zuerst genannten Gesellschaften besteht kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach § 290 i. V. mit § 271 HGB, bei der AVW wird nur ein Kommanditanteil gehalten.

Seit Februar 2003 ist die WIRO mit 25 % am Stammkapital von 1,0 Mio. € an der »Rostock Business« Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH beteiligt. Das Unternehmen erwirtschaftet Jahresüberschüsse. »Rostock Business« ist nicht konsolidiert.

Die WIRO ist mit 50 % am Stammkapital von 168 T€ der Lighthouse Park Rostock Development GmbH beteiligt. Der Beteiligungsbetrag ist um 83.999,00 € wertberichtet. Es ist ein Antrag zur Auflösung der Gesellschaft gestellt, die Liquidation wurde im Jahr 2008 angemeldet. Die Gesellschaft ist nicht konsolidiert.

An der Tiefgaragen Kuhstraße GbR (Objektbewirtschaftung für 30 Stellplätze zum WIRO-Bürogebäude) hält die WIRO 34,6 %.

Als reines Finanzierungsgeschäft hat die

WIRO rd. 980 Wohnungen als Sale-and-Lease-back-Maßnahme veräußert. Der Erwerber der Wohnungen ist entsprechend dem Finanzierungsmodell die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG. Persönlich haftende Gesellschaft ist die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Rostock. Die WIRO ist alleinige beschränkt haftende Kommanditistin mit einem Kapitalanteil von 10,0 T€. Das Finanzgeschäft und insbesondere die Zinskonditionen sind auf 15 Jahre angelegt.

3. Geschäftsverlauf, Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Tätigkeitsfelder

Wohnungswirtschaft

Ein Kerngeschäft des WIRO-Konzerns ist die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, Fremdverwaltung und die Verwaltung von Wohnungseigentum. Der WIRO-Konzern bewirtschaftete zum Jahresende durch die WIRO und die RGS (Treuhandvermögen) folgende Bestände:

Eigene Bestände			Fremde Bestände		
	2008	2007		2008	2007
Wohnungen	35.981	36.019	verwaltete Wohnungen	449	528
gewerbliche Einheiten	741	738	gewerbliche Einheiten	44	46
Garagen/Stellplätze	9.174	9.152	Stellplätze/Garagen	43	43

Daneben erbringt der Konzern für 3.620 Wohnungen (davon eigene 1.929), 24 Gewerbeeinheiten und 210 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Neben diesem Bestand werden folgende Objekte im Eigentum gehalten:

Wohnheime für Auszubildende mit insgesamt 509 Plätzen	2	Schwimmhalle	1
Verwaltungsgebäude	2	Schießsportanlage	1
Bauhof	1	Kindertagesstätte	1
Turn- und Sporthallen	8	Parkhäuser mit insgesamt 1.702 Stellplätzen	5
Tennisanlage	1	die »Kleine Komödie« in Warnemünde	

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr relativ stabil geblieben. Der WIRO-Konzern differenziert bei der Gestaltung seiner auf dem Mietspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach seinem Versorgungsauftrag und seinen Möglichkeiten am Markt. Mietveränderungen werden regelmäßig im Rahmen des erforderlichen Ausgleiches der Inflationsraten durchgeführt. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Hinzu kommen die Betriebskosten, die durch die modernisierungsbedingt relativ niedrigen Energiekosten geprägt sind.

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Für den gewerblichen Bereich gilt dies nur bedingt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt der WIRO-Konzern mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung, ausgebildeten Sozialarbeiter und mit intensiven Mahnverfahren entgegen. Dadurch werden Mietausfälle seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Mietforderungen stellten sich ähnlich wie im Vorjahr durch Saldierung von Abschreibungen und Wertberichtigungsaufösungen dar. Im Ergebnis war das Mietausfallrisiko mit 390,4 T€ berücksichtigt worden.

Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen des WIRO-Konzerns liegt bei 4,88 % (Vorjahr 5,70 %) mit weiterhin abnehmender Tendenz. Vom Leerstand betroffen sind vor allem größere Wohnungen, die nur mit erheblichem Aufwand zu vermieten sind. 1- und kleinere 2-Raum-Wohnungen stehen dagegen nicht immer ausreichend zur Verfügung. Ebenso sind höhergeschossige Wohnungen ohne Aufzug tendenziell nur mit Abschlägen zu vermieten. Auf dem Rostocker Wohnungsmarkt bestimmt die Lage im Stadtgebiet immer mehr Nachfrage und Preis. Mit intensiven Marketingmaßnahmen konnte die WIRO in 2008 aktiv zum Leerstandsabbau beitragen.

Weiterhin wirkte sich die aufsteigende wirtschaftliche Entwicklung in der Hansestadt Rostock förderlich auf die Nachfrage von Wohnraum bei der WIRO aus. Dieser Trend begann bereits 2007, bestätigte sich 2008 und hält im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin an.

Im Geschäftsjahr sind gegenüber der WIRO selbst 4.200 Kündigungen (2007: 4.139) ausgesprochen worden, dagegen konnten insgesamt 4.461 (2007: 4.334) neue Mietverträge abgeschlossen werden. Der Grad der Anschlussvermietung lag bei 106,21 % (2007: 104,71 %).

Nebenfelder des Kerngeschäftes »Wohnungswirtschaft« nehmen Tochtergesellschaften wahr:

Die PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH bewirtschaftet in der Hansestadt die von ihr finanzierten und errichteten Parkleitsysteme. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen vier Parkhäuser und drei Schwimmsteganlagen sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock. Die PGR hat per 31.12.2008 vier operative Mitarbeiter, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH ist 2001 gegründet worden, um Serviceleistungen wohnungsorientierter Art mit Ausnahme handwerklicher Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO zu erbringen. Zum Angebot der SIR gehören ergänzend zu den Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegeleistungen des Regiebetriebes der WIRO verschiedene auf die Mieterhaushalte ausgerichtete Dienstleistungen, wie z.B. Conciergedienste für die WIRO-Hochhäuser, Reinigungsdienste für Gemeinschaftsflächen und die Bewirtschaftung bzw. Betreuung von Sportanlagen. Die SIR beschäftigt inzwischen 51 operative Mitarbeiter/-innen (per 31.12.2008). Auch sie wird ansonsten durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Grundstückswirtschaft

Im Kerngeschäft »Grundstückswirtschaft« werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

- Verkauf von Anlagevermögen
- Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien
- Entwicklung von neuen wohnungs- und gewerbeorientierten Baugebieten inklusive der Erschließungsmaßnahmen
- Vertrieb von bauträgerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken und selbst entwickelten Eigenheimen
- Maßnahmen von Städtebauförderungs- und Stadtsanierungsmaßnahmen etc.

Die RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH ist als Sanierungsträger der Hansestadt Rostock für das Sanierungsgebiet »Stadtzentrum Rostock« tätig. Sie ist insofern treuhänderischer Verwalter von Städtebauförderungsmitteln. Zusätzlich wickelt sie auf gleicher Basis geförderte Wohnungsfeldprogramme, EU-Projekte und Erschließungsmaßnahmen ab. Daneben ist sie als Bauträger für Reiheneigenheime tätig.

Seit 1996 engagierte sich die WIRO gemeinsam mit der BBC Baltic Bau Contor Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Rostock, bei der Entwicklung und Vermarktung von Baugebieten für Eigenheime und gewerbliche Grundstücksflächen. Die zu diesem Zweck gegründete GWR wurde zu je 50 % von der WIRO und zu 50 % von der BBC gehalten. Mit notariellem Vertrag vom 14. Mai 2008 haben die WIRO und die BBC das Ausscheiden der BBC aus der GWR zum 1. April 2008 zu einem Abfindungsbetrag von 400,0 T€ an den ausscheidenden Gesellschafter beschlossen. Die WIRO verblieb als alleinige Gesellschafterin der GWR und übernahm deren Gesellschaftsvermögen durch Anwachsung. Daraus resultierende Wertberichtigungen, Rückstellungsaufösungen, Ausbuchungen und Erträge aus aufgedeckten stillen Reserven wurden im außerordent-

lichen Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO dargestellt.

Für die ehemals durch die GWR bearbeiteten Baugebiete in Brinckmansdorf ist geplant, dass das Gewerbegebiet Brinckmansdorf-Nord 2009 in die Erschließung geht und der Abverkauf der Grundstücksflächen parallel dazu beginnt. Im Gewerbegebiet Brinckmansdorf-Süd wurden die Grundstücksflächen an einen Investor veräußert. Der Verkauf von Grundstücken im Baugebiet Schweizer Wald in Kassebohm wird im Jahr 2009 abgeschlossen.

Die WIRO verfügt über rd. 200 bauträgerfreie erschlossene Eigenheimgrundstücke im Marinegelände Gehlsdorf, die sich im Vertrieb befinden. Im Geschäftsjahr 2008 hat die WIRO mit der Neuordnung der Baugrundstücke begonnen, um die Verkaufstätigkeiten zu forcieren. Die entsprechenden Anträge dazu sind gestellt.

Die rd. 18 ha Grundstücksfläche im Baugebiet »Auf dem Kalverrad« in Lichtenhagen werden voraussichtlich 2009 in die Erschließung gehen, der Vertrieb der Eigenheimgrundstücke wird sich zügig anschließen. Die Nachfrage zu diesem Baugebiet ist ausgesprochen hoch.

Die im Stadtzentrum befindliche Holzhalbinsel steht voll erschlossen zur Vermarktung bereit. Erste Verkäufe von Grundstü-

cken wurden im Jahr 2008 realisiert, weitere Verkäufe für 2009 sind vertraglich endverhandelt.

Die WIRO und ihre Beteiligungsgesellschaften erfüllen als »öffentlichen Zweck« im Sinne der Kommunalverfassung die Pflichtaufgabe der Kommune zur Grundstücksbevorratung.

Aus dem Umlaufvermögen wurden rd. 21.094,68 m² erschlossene bauträgerfreie Baulandflächen mit Erlösen von 5,4 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) veräußert. Bilanziell wurde der Verkauf von 12 Eigenheimen erfasst, weitere Verkäufe von 10 Eigentumswohnungen wurden ebenfalls 2008 ertragswirksam.

Zu den Jahresergebnissen der WIRO und des Konzerns verweisen wir auf den Abschnitt 5 des Lageberichtes.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohn- und Immobilienmarkt Rostocks werden allgemein positiv beurteilt.

Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Vollmodernisierung grundsätzlich in der Vergangenheit abgeschlossen wurde. Gegenwärtig ist das Augenmerk der WIRO auf die Energieeffizienz und auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet. Indikatoren dafür sind neben dem hohen Modernisierungsgrad Programme zur Optimierung der Heizsysteme und CO₂-Reduzierungen. Auch der Bau von Photovoltaikanlagen im Jahr 2008 spricht dafür. Daran wird 2009 angeknüpft und die begonnenen Maßnahmen werden weiterentwickelt.

In Verbindung mit den Maßnahmen zum »Stadtumbau Ost« (ISEK) sollen in der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2009 insgesamt rund 2.800 Wohnungen vom Markt genom-

men werden. Die WIRO selbst hat in der Vergangenheit durch horizontalen Rückbau, Abbruch und Zusammenlegung ihren Wohnungsbestand bereits um rund 646 Wohnungen verringert. Auf lange Sicht stellt sich die WIRO auf zu erwartende demografische Veränderungen mit einer langfristigen Abriss-, Rückbau- und Umbauplanung ein. Das endgültige Konzept für eine zukunftsorientierte Bestandsbewirtschaftung wird 2009 vorgestellt.

Die WIRO aktivierte im Geschäftsjahr 3,6 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind neben dem Ankauf eines Mietobjektes in Höhe von 400 T€ hauptsächlich Investitionen im Rahmen des CO₂-Förderprogrammes enthalten. Im Umlaufvermögen wurden rund 400 T€

für Erschließungsmaßnahmen aufgewendet. Für die Baumaßnahme Eigenheime wurden nochmals rund 500 T€ investiert.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 161,2 T€ und für die technischen Anlagen 566,3 T€ ausgegeben, die sich maßgeblich auf die Errichtung von 4 Photovoltaikanlagen beziehen.

Der Konzern investierte insgesamt 4,6 Mio. € (Vorjahr: 20,4 Mio. €). Die Reduzierung der Investitionstätigkeiten führt zum Beschäftigungsrückgang bei technischen Mitarbeitern im Unternehmen und wirkte sich damit negativ auf das Dienstleistungsergebnis der WIRO aus.

Finanzierung

Die Finanzierung der objektorientierten Investitionen erfolgt – wie in der Wohnungswirtschaft üblich – durch langfristige dinglich abgesicherte Kreditaufnahmen größtenteils in Form von zinsgünstigen KfW- und Landesdarlehen. Aufgrund der allgemeinen Fördermittel- und Kapitalmarktsituation war der Eigenkapitaleinsatz im Jahr 2008 wesentlich höher als in den Vorjahren.

Dem WIRO-Konzern sind per Ultimo insgesamt Kreditlinien in Höhe von 68,5 Mio. € eingeräumt, die zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 17,7 Mio. € in Anspruch genommen wurden. In der Vergangenheit wurden Kreditlinien zur Zwischenfinanzierung für Modernisierungs- und Neubauprogramme sowie für die Finanzierung von Investitionen im Um-

laufvermögen eingesetzt. Seit 2008 wurden die dem Unternehmen eingeräumten Kreditlinien nicht mehr vorrangig für Zwischenfinanzierungen von Investitionen beansprucht. Weiterhin stehen Avale in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung.

Die Umstellung des Finanzmanagements mit dem Ziel der vorzeitigen Zinssicherung und zusätzlichen Liquiditätsgenerierung wurde im Geschäftsjahr umgesetzt und zeigt bereits seine positiven Auswirkungen. Im Geschäftsjahr wurden Zinsswapgeschäfte zur Absicherung des Zinsrisikos geschlossen.

Die Neuvereinbarungen zur Höhe des jeweiligen Zinsfußes bei Auslauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist für die fast ausschließlich vereinbarten Annuitätendarlehen waren problemlos zu treffen, wobei

festzustellen ist, dass viele Banken trotz steigender Immobilienpreise weiterhin die Beleihungswerte auf dem in den beiden Vorjahren fixierten niedrigen Niveau belassen. Der durchschnittliche Kapitalkostensatz für die Gesamtsumme der langfristigen Verbindlichkeiten der WIRO verringerte sich zum Vorjahr um 0,12 % auf durchschnittliche 4,42 %. Die WIRO hatte zur Finanzierung ihres Immobilien-Anlagevermögens rund 2.200 Darlehensverträge abgeschlossen, wovon im Rahmen der Umstrukturierung des Finanzmanagements eine Vielzahl von Darlehensverträgen zusammengelegt wurden, sodass zum 31.12.2008 die Anzahl der bestehenden Darlehensverträge auf 1.852 Verträge sank.

Personal- / Sozialbereich

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr verlangten Rationalisierungen, Strukturveränderungen und damit verbundene neue Arbeitsaufgaben allen Mitarbeiterinnen und

Mitarbeitern weitere Leistungssteigerungen ab. Fachspezifische Weiterbildungen für 164 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fanden bei der WIRO in 74 Maßnahmen statt.

Der WIRO-Konzern beschäftigte am 31.12.2008 folgende Mitarbeiter/-innen:

Mitarbeiter/-innen	männlich	weiblich	Gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische	62	217	279	56
Technische	15	9	24	2
Gewerbliche	187	47	234	11
Auszubildende	9	24	33	-
Gesamt	273	297	570	69

Der Betriebsrat der Muttergesellschaft besteht aus 11 Personen, davon ist eine Person freigestellt. Dem Wirtschaftsausschuss gehören 5 Mitarbeiter/-innen an. In die Jugendvertretung wurden 3 Auszubildende bzw. jugendliche Mitarbeiter/-innen gewählt.

Dem Betriebsrat der RGS gehören 3 Mitarbeiter/-innen an. Die Mitarbeiter der SIR wählten 2005 erstmals ihren 3-köpfigen Betriebsrat. Seit 2004 besteht auch ein Konzernbetriebsrat.

Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen ist bei der WIRO selbst zum 01.01.2009 auf 484 gesunken. Mit 12 Mitarbeiter/-innen liefen 2008 Verträge zur Altersteilzeit. Die WIRO beschäftigte 2008 von März bis September 23 Gartenarbeiter als Saisonkräfte.

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, welcher in technischen Gewerken, wie Elektro, Heizung und

Sanitär, in den Bauhauptgewerken Tischler und Maler sowie im Gartenbau tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet im Wesentlichen für den unternehmenseigenen Wohnungsbestand. Zum 31.12.2008 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 125 Mitarbeiter.

Zum Jahresanfang 2008 wurde die Freisetzung von 30 Malern und Malerhelfern durch die Geschäftsführung beschlossen, da keine langfristige Arbeitsauslastung für das Gewerk Maler garantiert werden kann. Zur sozial verträglichen Gestaltung der Freisetzung unterbreitete die Geschäftsführung gemeinsam mit dem Betriebsrat den betroffenen Mitarbeitern das Angebot, in eine eigens hierfür eingerichtete Transfergesellschaft einzutreten. Aufgabe und Ziel der Transfergesellschaft ist die professionelle Vorbereitung der Mitarbeiter für einen Wiedereintritt in den Arbeitsmarkt sowie die erfolgreiche und

angemessene Vermittlung an einen neuen Arbeitgeber. Für den Eintritt in die Transfergesellschaft hat sich eine Vielzahl der infrage kommenden Mitarbeiter entschieden. Regelungen hierzu wurden u. a. im Sozialplan vom 8. Oktober 2008 getroffen.

Betriebsrat und Geschäftsführung der WIRO hatten eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen, wonach die Wochenarbeitszeit ab dem 01.04.2006 ohne Lohnausgleich um eine Stunde verlängert wurde, das Unternehmen jedoch gegenläufig auf der Basis eines abgestimmten Personalstrukturprogramms auf betriebsbedingte Kündigungen verzichtete. Diese Vereinbarung lief zum 30.06.2008 aus. Es gelten daher derzeit wieder die Regelungen aus der Zeit vor Abschluss der Betriebsvereinbarung.

4. Änderungen rechtlicher Grundlagen

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20.09.2007 wurde der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Änderung betreffen unter anderem die Teilnahme des Aufsichtsrates an den Gesellschafterversammlungen, die Zulassung der Bildung von Ausschüssen sowie die Überarbeitung der Geschäftsweisung für die Geschäftsführung. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 10.10.2007.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 04.12.2008 wurde die Geschäftsweisung an die Geschäftsführung entsprechend dem § 11 Abs. 1 b) des Gesellschaftsvertrages neu gefasst. In der Sitzung des Aufsichtsrates am 27.11.2008 wurde zudem eine neue Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine neue Geschäftsordnung der Aus-

schüsse beschlossen. Mit diesen drei Regularien folgt die WIRO im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes für die Hansestadt Rostock.

Die bereits im Jahresabschluss 2007 genannten Rechtsstreitigkeiten der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Kündigung des ehemaligen Geschäftsführers, Herrn Bernhard Küppers, bestehen weiterhin. Ein Ergebnis der juristischen Auseinandersetzungen liegt zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht vor. Für die WIRO zu erwartende Risiken wurden bereits im Geschäftsjahr 2007 durch Rückstellungsbildung bilanziell und wirtschaftlich abgedeckt.

5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

Die Konzernbilanz weist unter Kürzung der aktivisch und passivisch ausgewiesenen eigenen Anteile in Höhe von 184,1 T€ nach Fristigkeiten gegliedert folgende Struktur aus:

Vermögenslage				
	31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%
Mittel- und Langfristig gebundenes Vermögen				
Anlagevermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.439.742,6		1.468.780,9	
Beteiligungen	620,7		620,7	
	1.440.363,3		1.469.401,6	
Umlaufvermögen				
Langfristige Teile des Umlaufvermögens	120.050,8		120.330,3	
	1.560.414,1	93,2	1.589.731,9	92,9
Kurzfristig gebundenes Vermögen				
Grundstücke	50.605,7		51.349,2	
Unfertige Leistungen, Vorräte	46.236,9		45.432,7	
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	12.387,4		21.818,6	
Flüssige Mittel / Bausparguthaben	4.216,8		2.193,4	
	113.446,8	6,8	120.793,9	7,1
	1.673.860,9	100,0	1.710.525,8	100,0
Eigenkapital				
Stammkapital	60.000,1		60.000,1	
Rücklagen	237.091,4		237.888,0	
Konzernrücklage	73.820,4		75.850,8	
Anteile fremder Gesellschafter	130,8		192,7	
Sonderrücklage aus Investitionszulage	40.581,2		44.581,2	
Bilanzgewinn	8.517,0		0,0	
	420.140,9	25,0	418.512,8	24,5
Fremdkapital				
Mittel- und Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.919,8		13.288,9	
Dauerschulden	1.164.521,9		1.207.181,7	
	1.176.441,7	70,4	1.220.470,6	71,3
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	7.844,4		6.803,9	
Darlehen	8.072,6		6.783,2	
Erhaltene Anzahlungen	49.483,8		48.533,3	
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	11.877,5		9.422,0	
	77.278,3	4,6	71.542,4	4,2
	1.673.860,9	100,0	1.710.525,8	100,0

Die Struktur des Konzerns ist durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Vermögens gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2008 durch die geringe Bautätigkeit, die vorgenommenen Abschreibungen und geringe Abgänge insgesamt um 29,0 Mio. € (Vorjahr: 13,0 Mio. €) verringert.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital decken vollständig das langfristig investierte Vermögen ab.

Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns kann mit 25,0 % (Vorjahr: 24,5 %) als solide bezeichnet werden. Das Eigenkapital hat sich 2008 durch den Jahresüberschuss auf insgesamt 420,1 Mio. € (Vorjahr:

418,5 Mio. €) erhöht. Der Jahresüberschuss enthält einerseits die der WIRO zukommenden Ergebnisabführungen aus den Überschüssen der konsolidierten Tochtergesellschaften sowie andererseits als größten Posten den Jahresüberschuss der WIRO selbst.

Die Bilanzsumme besteht mit 75,0 % (Vorjahr: 75,5 %) aus Fremdkapital.

Größte Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die vom Konzern für Eigentumsmaßnahmen vorgehaltenen unbebauten Grundstücke der WIRO sowie die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten. Letzteren stehen in adäquater Höhe auf der Passivseite die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Die Vermögenslage der WIRO als Muttergesellschaft ist ebenfalls um den eigenen Anteil auf der Aktiv- und Passivseite saldiert und stellt sich zum 31.12.2008 wie folgt dar:

Vermögenslage				
	31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen				
Anlagevermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.409.559,3		1.438.071,9	
Beteiligungen	2.012,4		1.961,3	
	1.411.571,7		1.440.033,2	
Umlaufvermögen				
langfristige Teile des Umlaufvermögens	118.377,1		118.326,7	
	1.529.948,8	93,1	1.558.359,9	92,8
kurzfristig gebundenes Vermögen				
Grundstücke	50.396,8		40.661,4	
unfertige Leistungen, Vorräte	46.188,0		45.343,1	
Forderungen und RAP	13.821,5		33.866,7	
flüssige Mittel/Bausparguthaben	3.550,0		1.526,1	
	113.956,3	6,9	121.397,3	7,2
	1.643.905,1	100,0	1.679.757,2	100,0
Eigenkapital				
Stammkapital	60.000,1		60.000,1	
Rücklagen	224.321,9		215.925,2	
Sonderposten mit Rücklagenanteil	36.373,2		37.231,6	
Sonderrücklage aus Investitionszulage	40.581,2		44.581,2	
	361.276,4	21,9	357.738,1	21,3
Fremdkapital				
mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Sonderposten mit Rücklagenanteil	36.373,2		37.231,6	
Rückstellungen/Rücklagen	5.441,0		6.364,3	
Verbindlichkeiten	1.161.885,0		1.204.571,8	
	1.203.699,2	73,3	1.248.167,7	74,2
kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	7.510,3		7.652,5	
Darlehen	8.072,6		6.637,2	
erhaltene Anzahlungen	49.452,0		48.503,8	
Verbindlichkeiten	13.894,6		11.057,9	
	78.929,5	4,8	73.851,4	4,5
	1.643.905,1	100,0	1.679.757,2	100,0

Getilgt wurden im Geschäftsjahr planmäßig Annuitätsdarlehen in Höhe von 33.552,6 T€ (Vorjahr: 39.782,7 T€).

Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 3.833,6 T€.

Finanzlage

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

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

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	4.216,7	1.876,0	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			+ 2.340,7
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	12.387,4	21.818,6	- 9.431,2
Bankverbindlichkeiten	8.072,6	6.783,2	+ 1.289,4
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	19.721,9	16.225,9	+ 3.496,0
Nettogeldvermögen	- 11.190,4	685,5	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 11.875,9
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	50.605,7	51.349,2	- 743,5
Unfertige Leistungen, Vorräte	46.236,9	45.432,7	+ 804,2
Erhaltene Anzahlungen	49.483,8	48.533,3	+ 950,5
Nettoumlaufvermögen	36.168,4	48.934,1	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 12.765,7

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Hierbei sind die weitgehend fremdfinanzierten vollmodernisierten Wohnungen im Umlaufvermögen in Beurteilung der Marktsituation in der Liquiditätsrechnung unberücksichtigt geblieben. Im Vorjahr waren Verbindlichkeiten der GWR gegenüber der

WIRO in Gesamthöhe von 20,5 Mio. €, die deren Umlaufvermögen (Erwerbs-, Erschließungs- und Verfahrenskosten) finanzieren, enthalten und waren entsprechend der Absatzplanung für die bauträgerfreien Grundstücke als kurzfristige Forderungen der WIRO jedoch quotale erfasst.

Die Finanzlage der WIRO als Muttergesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	3.550,0	1.208,7	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			+ 2.341,3
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	13.821,5	33.866,7	- 20.045,2
Bankverbindlichkeiten	8.072,6	6.637,2	+ 1.435,4
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	21.404,9	18.710,4	+ 2.694,5
Nettogeldvermögen	- 12.106,0	9.727,8	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 21.833,8
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	50.396,8	40.661,4	+ 9.735,4
Unfertige Leistungen, Vorräte	46.188,0	45.343,1	+ 844,9
Erhaltene Anzahlungen	49.452,0	48.503,8	+ 948,2
Nettoumlaufvermögen	35.026,8	47.228,5	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 12.201,7

Die Verminderung der kurzfristigen Forderungen resultiert aus der Anwachsung des Vermögens der GWR auf die WIRO.

Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung			
	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	6.233,0	- 2.258,7	8.491,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.107,5	27.165,2	5.942,3
Fördergebietsabschreibungen	0,0	9.243,0	- 9.243,0
Korrektur Abschreibung durch Fördergebietsabschreibung	- 1.716,9	- 1.732,4	15,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 282,8	- 7.549,9	7.267,1
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	- 1.836,3	17,5	- 1.853,8
Cashflow nach DVFA/SG	35.504,5	24.884,7	10.619,8
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 946,1	15,2	- 961,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.065,4	969,8	9.095,6
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.466,6	- 16.605,8	20.072,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.090,4	9.263,9	38.826,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der Zuschüsse)	- 6.450,9	- 15.843,2	9.392,3
Auszahlungen für Investitionen von Gegenständen in das Finanzanlagevermögen	- 51,1	0,0	- 51,1
Einzahlung aus Anlagenabgängen	1.686,9	231,5	1.455,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.815,1	- 15.611,7	10.796,6
Ausschüttung	0,0	- 6.800,0	6.800,0
Einzahlungen Investitionszulage und sonstige Zuschüsse	0,0	213,2	- 213,2
Veränderung der Bar- und Terminkredite	- 10.064,6	- 64.497,3	54.432,7
Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	3.833,6	115.673,2	- 111.839,6
Auszahlungen für Darlehenstilgungen	- 35.020,4	- 37.808,3	2.787,9
Veränderung Bausparguthaben	317,4	- 118,7	436,1
Auszahlungen für die Rückzahlung von Darlehen	0,0	- 1.974,4	1.974,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 40.934,0	4.687,7	- 45.621,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.341,3	- 1.660,1	4.001,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.208,7	2.868,8	- 1.660,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.550,0	1.208,7	2.341,3

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

Die Verbesserung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit um

38.826,5 T€ ergibt sich zum einen aus der Erhöhung des Cashflows nach DVFA/SG um 10.619,8 T€, insbesondere aufgrund der gegenüber dem Vorjahr geringeren Verminderung der langfristigen Rückstellungen.

Zum anderen wirkte sich die Verminderung der kurzfristigen Forderungen, insbesondere die GWR betreffend, sowie die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhend aus.

Die Verminderung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit ist bedingt durch eine geringere Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr.

Infolge eines weitgehenden Verzichtes auf Darlehensaufnahmen im Berichtsjahr ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Wesentlichen durch Tilgungen geprägt und daher zum Vorjahr gesunken.

Die WIRO konnte im Berichtsjahr den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 4.815,1 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 43.275,3 T€ wurde in Summe mit 40.934,0 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und damit den langfristigen Schuldenstand zu vermindern. Insgesamt wurde eine Erhöhung des Bestandes an liquiden Mitteln von 2.341,3 T€ erwirtschaftet.

Als reines Finanzierungsgeschäft hat die WIRO in den Jahren 2005/2006 rund

980 Wohnungen als Sale-and-Lease-back-Maßnahme veräußert. Der Erwerber der Wohnungen ist entsprechend dem Finanzierungsmodell die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG. Das Finanzierungsgeschäft und insbesondere die Zinskonditionen sind auf 15 Jahre angelegt.

Das Ergebnis des Cashflows der WIRO aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit verbesserte sich gegenüber 2007 insgesamt um 2.341,3 T€, das des Konzerns um 2.340,8 T€.

Die Fremdkapitalzinsen beliefen sich im Jahr auf durchschnittlich 4,42 %.

Zu erwartenden Änderungen der Zinskonditionen wurde durch Forward-Darlehen entgegengewirkt.

Der WIRO-Konzern war im Geschäftsjahresverlauf 2008 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

Ertragslage					
	2008		2007		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Betriebserträge					
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	178.304,4	88,0	175.121,1	91,4	3.183,3
Verkauf von Grundstücken	6.356,0	3,1	9.185,1	4,8	- 2.829,1
Betreuungstätigkeit	3.418,6	1,7	3.220,8	1,7	197,8
aus Lieferungen und Leistungen	1.854,0	0,9	1.825,6	0,9	28,4
Bestandsveränderung	9.691,1	4,8	- 1.861,9	- 1,0	11.553,0
Aktivierete Eigenleistungen	425,9	0,2	948,3	0,5	- 522,4
Übrige Erträge	2.686,6	1,3	3.083,8	1,6	- 397,2
	202.736,6	100,0	191.522,8	100,0	11.213,8
Betriebsaufwendungen					
Betriebskosten	47.380,3	23,4	47.503,3	24,9	- 123,0
Instandhaltungskosten	11.194,6	5,5	15.472,1	8,1	- 4.277,5
Vertriebskosten für die Vermarktung	1.570,4	0,8	2.102,4	1,1	- 532,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.165,2	7,0	4.153,5	2,2	10.011,7
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	561,4	0,3	858,6	0,4	- 297,2
Abschreibungen	27.996,1	13,8	27.854,5	14,5	141,6
Zinsaufwendungen	56.154,3	27,7	58.211,2	30,4	- 2.056,9
Sonstige Steuern	21,7	0,0	56,7	0,0	- 35,0
Übrige Betriebsaufwendungen	4.743,1	2,3	2.609,4	1,4	2.133,7
	163.787,1	80,8	158.821,7	83,0	4.965,4
Verwaltungsaufwendungen					
Personalkosten	23.634,1	11,6	23.192,0	12,1	442,1
Sachkosten	4.807,3	2,4	5.035,9	2,6	- 228,6
	28.441,4	14,0	28.227,9	14,7	213,5
Betriebsergebnis	10.508,1	5,2	4.473,2	2,3	6.034,9
Erträge aus Beteiligungen	652,9	0,3	595,9	0,3	57,0
Zinserträge	650,5	0,3	550,2	0,3	100,3
Ordentliches Ergebnis der Geschäftstätigkeit	11.811,5	5,8	5.619,3	2,9	6.192,2
Außerordentliches Ergebnis	- 4.069,8	- 2,0	- 2.355,6	- 1,2	- 1.714,2
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 2.670,2	- 1,3	5.100,9	2,7	- 7.771,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	422,7	0,2	1.262,7	0,7	- 840,0
Konzernjahresüberschuss	4.648,8	2,3	7.101,9	3,7	- 2.453,1

Trotz Verbesserung des Jahresergebnisses der WIRO ist im Konzern eine Verschlechterung der Ertragslage eingetreten. Die Stei-

gerung des ordentlichen Ergebnisses entspricht dem positiven Geschäftsverlauf der WIRO. Aufgrund der bei dem neutralen Er-

gebnis dazustellenden Konsolidierungsmaßnahmen ist die Verminderung des Konzernjahresüberschusses entstanden.

Die Ertragslage der WIRO zeigt folgendes Bild:

Ertragslage					
	2008		2007		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Betriebserträge					
Miet- und Pachteinnahmen	129.632,5	64,8	127.318,0	67,9	2.314,5
Betriebskosten	45.174,8	22,6	43.438,8	23,2	1.736,0
Übrige Erträge aus der Hausbewirtschaftung	3.933,5	2,0	4.755,9	2,5	- 822,4
Verkauf von Grundstücken	5.409,0	2,7	7.985,6	4,3	- 2.576,6
Betreuungstätigkeit	959,5	0,5	920,3	0,5	39,2
aus Lieferungen und Leistungen	144,8	0,1	176,1	0,1	- 31,3
Bestandsveränderung	10.279,7	5,1	- 716,4	- 0,4	10.996,1
Aktivierete Eigenleistungen	426,0	0,2	947,5	0,5	- 521,5
Übrige Erträge	4.030,8	2,0	2.551,0	1,4	1.479,8
	199.990,6	100,0	187.376,8	100,0	12.613,8
Betriebsaufwendungen					
Betriebskosten	48.505,0	24,3	48.498,9	25,9	6,1
Instandhaltungskosten	11.158,3	5,6	15.451,1	8,2	- 4.292,8
Vertriebskosten für die Vermarktung	1.570,4	0,8	2.102,4	1,1	- 532,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.667,5	6,8	3.716,2	2,0	9.951,3
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	116,4	0,1	394,5	0,2	- 278,1
Abschreibungen	27.315,9	13,7	27.165,2	14,5	150,7
Zinsaufwendungen	56.031,9	28,0	58.411,3	31,2	- 2.379,4
Sonstige Steuern	15,3	0,0	18,2	0,0	- 2,9
Übrige Betriebsaufwendungen	4.625,3	2,3	2.602,7	1,4	2.022,6
	163.006,0	81,6	158.360,5	84,5	4.645,5
Verwaltungsaufwendungen					
Personalkosten	20.544,6	10,3	20.058,3	10,7	486,3
Sachkosten	4.370,5	2,2	4.440,3	2,4	- 69,8
	24.915,1	12,5	24.498,6	13,1	416,5
Betriebsergebnis	12.069,5	6,0	4.517,7	2,4	7.551,8
Erträge aus Ergebnisabführung	1.123,2	0,6	1.056,2	0,6	67,0
Zinserträge	666,9	0,3	1.264,7	0,7	- 597,8
Ordentliches Ergebnis der Geschäftstätigkeit	13.859,6	6,9	6.838,6	3,7	7.021,0
Außerordentliches Ergebnis	- 4.069,8	- 2,0	- 4.711,3	- 2,5	641,5
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 2.675,9	- 1,3	- 2.456,9	- 1,3	- 219,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	880,9	0,4	1.929,1	1,1	- 1.048,2
Jahresergebnis	6.233,0	3,2	- 2.258,7	- 1,2	8.491,7

Die Zunahme der Betriebserträge ergibt sich im Wesentlichen aus der Bestandserhöhung, die aus der Anwachsung der Grundstücke der GWR an die WIRO resultieren. Analog hierzu ist die Entwicklung

der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke bei den Betriebsaufwendungen zu sehen. Die Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke wurde insbesondere durch den Rückgang der Aufwen-

dungen für Instandhaltung und Zinsen kompensiert, sodass insgesamt ein um 7.551,6 T€ verbessertes Betriebsergebnis erzielt werden konnte.

Die Spartenrechnung bei der WIRO selbst zeigt folgendes Bild:

Ertragslage		
	2008 T€	2007 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	22.120,5	17.750,0
Grundstückswirtschaft	1.273,5	545,4
Dienstleistungen	343,5	512,5
	23.737,5	18.807,9
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	+ 1.716,9	- 7.510,6
Finanzergebnis	- 3.615,1	- 6.763,0
Sonstige Vorgänge saldiert	- 7.536,5	+ 1.918,2
Außerordentliche Geschäftstätigkeit	- 4.069,8	- 4.711,2
Ergebnis	10.233,0	1.741,3

Das Ergebnis in der Spartenrechnung spiegelt die positive Entwicklung im Bereich Wohnungswirtschaft mit einerseits zurückgehenden Leerständen und andererseits mit der Reduzierung der Instandhaltungskosten und der Fremdkapitalkosten wider. Dabei ist das Niveau des Bestandes gleichwertig geblieben. Durch ein intensives Management der Instandhaltung bezüglich der Auswahl der Objekte, der Vergabe der Aufträge, gesteuert über Rahmenverträge und ein diszipliniertes Arbeiten mit Budgets, ist das Ergebnis maßgeblich geprägt.

Die Auswirkungen der Umstrukturierung der GWR, welche im Vorjahr ergebnisrelevant auf das Grundstücksgeschäft wirkten, sind 2008 überwunden. Die Abwicklung von Grundstücksgeschäften hat sich normalisiert.

Das Dienstleistungsergebnis ist deutlich beeinflusst von dem Rückgang der Investitionstätigkeit im Baubereich und somit von geringeren verbuchten Eigenhonoraren.

Weiterhin nehmen das außerordentliche Ergebnis aus dem Anteilskauf und der

nachfolgenden Anwachsung der GWR auf die WIRO (4.069,8 T€) und verschiedene sonstige Vorgänge Einfluss auf das Gesamtergebnis, z. B. Rückstellungsbildung bzw. Wertberichtigungen bei Vermögenszuordnungsfragen zwischen der WIRO und der Hansestadt Rostock sowie der Bundesrepublik Deutschland (im Saldo 132,4 T€), der Wegfall der Restwertabschreibung nach FördGG (7.510,6 T€) und die im Geschäftsjahr erstmals gebildeten außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude (5.791,6 T€).

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 4.648,8 T€ (Vorjahr: 7.101,9 T€); der von der WIRO 6.233,0 T€ (Vorjahr: – 2.258,7 T€). Die daraus resultierende Differenz in Höhe von 1.584,2 T€ (Vorjahr: 9.360,6 T€) setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	2007 T€
Nachgeholler Sonderposten mit Rücklageanteil lt. Fördergebietsgesetz	0,0	9.243,0
Nachgeholte Abschreibungen	– 2.176,0	– 2.212,6
Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	6,1	13,8
Latente Steuern	+ 460,0	+ 675,0
Sonstige Erträge / Aufwendungen	+ 125,7	+ 1.641,4
	– 1.584,2	9.360,6

6. Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich erfordert die Einrichtung und Dokumentation eines Überwachungssystems zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden vom WIRO-Konzern erfüllt und bei der WIRO auch für die SIR und die PGR sowie gesondert bei der RGS dokumentiert. Unternehmensintern wurde 2008 dazu ein Risiko-Managementsystem den aktuellen Anforderungen des Gesetzgebers angepasst. In den Aufzeichnungen sind Gefahrenpotenziale und Risikofelder in ihren Beobachtungsbereichen definiert.

Die WIRO verfügt über eine systematische, mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen durch das alle Funktionsbereiche abdeckende Controlling jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und zur wirtschaftlichen Situation. Den Überwachungen unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch die der Erträge und Aufwendungen, der Leerstände in den

Immobilien sowie die Entwicklung der Außenstände. Insbesondere die Ergebnisse des Vertriebs und der Bauvolumina werden gesondert erfasst. Die Faktoren sind für die Entwicklung der Kerngeschäfte sowohl ergebnis- als auch liquiditätsseitig grundlegend.

Die WIRO verfügt über eine Innenrevision und weiterhin über eine besondere Abteilung zur technischen Qualitätssicherung und Mängelverfolgung während der Gewährleistungsfristen.

Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Die verbundenen Unternehmen sind in das System eingebunden. Darüber hinaus findet bei den einzelnen Gesellschaften eine laufende Budgetüberwachung statt, um die Einhaltung der durch die Wirtschaftspläne festgelegten Aufwendungen und Erträge zu sichern. Ergänzend werden bei der WIRO und grundsätzlich bei den Beteiligungen bilanzielle Monatsabschlüsse erstellt und analysiert.

Unabhängige Institutionen ermitteln

regelmäßig die Entwicklung der Kundenwünsche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Produkte und Dienstleistungen. Die Ergebnisse werden bei den Investitions- und Organisationsentscheidungen berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeit und die Effizienz der Planungs- und Überwachungssysteme werden laufend betrachtet.

Die Verbesserung der Ertragslage der Unternehmensgruppe ist sowohl abhängig von der Entwicklung des Wohnungsmarktes bei der Vermietung von Bestandsobjekten als auch vom Verkauf von Wohneigentum. Der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände sichert zwar die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau, relativ hohe Arbeitslosigkeit und korrespondierende Zurückhaltung bei der Inanspruchnahme von Wohnfläche behindern aber nach wie vor den Abbau des Wohnungsleerstandes. Jedoch hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Bezug auf die allgemeine Wohnraumnachfrage bei der WIRO im Vergleich zu den Vorjahren bemerkenswert verbessert. Dieser

Trend hält auch im Geschäftsjahr 2009 weiterhin an.

Intensive Marketingmaßnahmen und qualifizierte Serviceleistungen tragen zur Festigung der Marktposition der WIRO bei. Der Leerstand bei den Bestandsobjekten verminderte sich im laufenden Jahresvergleich erfreulich auf 4,88 % (Vorjahr 5,70 %). Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 ist ein weiteres Absenken der Leerstände avisiert.

Der Verkauf von bereits umgewandelten Einzelwohnungen hat sich nach nachfragearmen Jahren wieder stabilisiert. Eine Änderung der Marktgegebenheiten wird von der WIRO durchaus positiv eingestuft. Die Nachfrage nach bauträgerfreien Eigenheimgrundstücken wird als relativ gut betrachtet. Die von der RGS und der WIRO als Bauträger angebotenen bezugsfertigen Ei-

genheime sind bis auf wenige Restanten abverkauft. Vom Bau weiterer Eigenheime wird derzeit Abstand genommen. Nachfrageabhängig ist eine Aufnahme der Bauträgertätigkeit in Abstimmung mit den entsprechenden Gremien jederzeit möglich.

Die Inanspruchnahme des Dienstleistungsangebotes des Sanierungsträgers RGS hängt weitgehend von der Weiterführung der Förderungsprogramme durch den Bund und das Land ab. In der kurzfristigen Betrachtungsweise sind die Kapazitäten der RGS ausgelastet. Erwartete mittelfristige Entwicklungen sind bereits berücksichtigt.

Für 2009 und 2010 wird erwartet, dass sich das Spartenergebnis Wohnungswirtschaft unverändert positiv darstellt.

Nach bereits beantragter Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen und durch noch durchzuführende Er-

schließungsmaßnahmen sowie durch den Abverkauf der Baugrundstücke auf der Holzhalbinsel wird davon ausgegangen, dass sich das Spartenergebnis der Grundstückswirtschaft an das Vorjahresergebnis anschließt.

Der Bereich Dienstleistung wird zumindest die zur Vollkostendeckung benötigten Erträge erwirtschaften. Die Effizienz des technischen Bereiches befindet sich auf dem Prüfstand; an neuen Konzepten wird momentan gearbeitet.

Zur Zinssicherung wurden im Geschäftsjahr 2008 neun Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Sie bilden Bewertungseinheiten mit dem jeweiligen Grundgeschäft.

Darüber hinausgehende wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung werden von der Gesellschaft aus aktueller Sicht nicht erwartet.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres und voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung für 2009 schließt bei sämtlichen Konzern-Unternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Zum 01.01.2009 wurde durch den Gesellschafter der WIRO, die Hansestadt Rostock, ein zweiter technischer Geschäftsführer bestellt. Das Organigramm sowie der Geschäftsverteilungsplan der WIRO wurden daraufhin angepasst. Für beide Geschäftsführer der WIRO gilt die Aufga-

benaufteilung jeweils für den kaufmännischen und technischen Bereich.

Das 2008 installierte Risiko-Managementsystem wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2009 dahingehend geändert, dass die Erfassung von Risiken von einem bisher zweimonatlichen auf einen quartalsweisen Rhythmus umgestellt wurde.

Der Gesellschaftsvertrag, welcher Ende September 2007 in Kraft trat, forderte Veränderungen in Bezug auf die Auftragsvergabe. Im Geschäftsjahr 2008 wurden entsprechende Dienstleistungsanweisungen überarbeitet, eine elektronische Vertragsdatenbank angelegt sowie ein Vergabecontrolling eingerichtet. Die Gesellschaft ist an der ste-

tigen Umsetzung und Vervollkommnung der Vergabeaktivitäten interessiert. Die Einsetzung einer elektronischen Handwerkerkopplung steht bevor.

Wesentliche Veränderungen für den Bereich Finanzierung im Jahr 2008 und die Weiterführungen 2009 führten zu einer Reduzierung der bestehenden Darlehensverträge und der Gläubiger sowie zu Umfinanzierungen in bedeutenden Größenordnungen. Hauptsächliches Ziel der Geschäftsführung ist es, neue Kreditverträge variabel und mit geringer Laufzeit abzuschließen und die Unternehmensliquidität bei erhöhter Flexibilität zu sichern und zu erhöhen. Zinssicherungsgeschäfte zur Si-

cherung der Marktzinsen, wie 2008 abgeschlossen, sind für 2009 im Grunde nicht geplant. Die Sicherheiten werden in diesem Zusammenhang stetig neu strukturiert.

Die Ertrags- wie auch die Finanzlage werden sich voraussichtlich insgesamt verbessern. Die mittelfristige Planung geht von steigenden Jahresüberschüssen aus. Eine Steigerung des Cashflows wird für Liquiditätsentlastungen sorgen.

Im Rahmen des Projektes Stadtumbau Ost wird die WIRO eventuell weitere Wohneinheiten durch Rückbau vom Wohnungsmarkt in der Hansestadt Rostock nehmen. Dabei geht es im Wesentlichen um Objekte mit schwer vermietbaren Wohnungen ab der 5. Etage sowie nicht stark nachgefragte 4- und 5- Raumwohnungen. Entsprechende Konzepte hierzu sowie zur weiteren langfristigen Bestandsbewirtschaftung bzw. -instandhaltung werden derzeit erarbeitet.

Ferner ist die WIRO mit der Einführung eines Portfolio-Managementsystems befasst, mit welchem der gesamte Immobilienbestand systematisch analysiert und bewertet werden kann.

Insgesamt ist im Jahr 2009 mit einer Weiterführung der Überarbeitung des Unternehmenskonzepts zu rechnen, welches die sowohl die gegenwärtigen wie auch die zukünftigen Bedürfnisse der Gesellschaft einbezieht.

Im neuen Jahr werden die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählen, auf den Prüfstand gestellt. Deren Wirtschaftlichkeit wird analysiert, die Geschäftsführung weitere Entscheidungen trifft. Dazu zählt insbesondere das Betreiben von Sonderobjekten.

Mit der Verabschiedung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ist der Grundstein für wesentliche Veränderungen im Handelsrecht gelegt. Das BilMoG wird das Bilanzrecht des HGB für den Wettbewerb mit den internationalen Rechnungslegungsstandards stärken. Für die WIRO wird es spürbare Veränderungen in der Bilanzierung geben. Entsprechende Vorbereitungen werden von der WIRO getroffen.

Bei weiterhin im Wesentlichen unveränderten Rahmenbedingungen wird insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen für die Jahre 2009 und 2010 ein positiver Geschäftsverlauf, der sich in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlägt, erwartet. Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

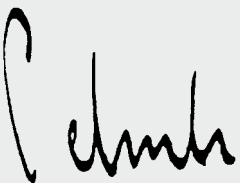
8. Weitere Angaben

Die Gesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 10.232 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft der Gesellschafter nach dessen Feststellung durch Aufsichtsrat und Gesellschafter. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung beabsichtigen 10.200 T€ des Bilanzgewinns dem Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 30. April 2009



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Kay Schulte
Geschäftsführer



Grün



Ist die Wohnung noch so schön: Wenn es ringsherum nicht grünt und blüht, fehlt etwas. Die Quartiere der WIRO haben so viel Grün, dass mehr als 115 Hektar zusammenkommen. Mehr als eine Million Quadratmeter mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Die WIRO-Gärtner hegen die Innenhöfe, Vorgärten und die kleinen Parks das ganze Jahr über, damit die Mieter immer die besten Aussichten haben. Mit den Grünanlagen der WIRO ist es wie mit den Häusern: Sie werden liebevoll gepflegt und manchmal sogar saniert.



Jahresabschluss

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2008:

Aktivseite	31.12.2008		31.12.2007
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		89.415,00	2.444,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.351.806.582,16		1.380.542.487,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.849.662,40		44.758.401,62
3. Grundstücke ohne Bauten	5.591.978,53		4.324.274,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	879.023,99		928.038,78
6. technische Anlagen und Maschinen	5.838.601,14		5.833.566,83
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.828,98		885.542,88
8. Anlagen im Bau	46.725,30		0,00
9. Bauvorbereitungskosten	802.719,10		767.382,77
		1.409.469.867,54	1.438.069.440,69
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.752.421,07		1.701.291,88
2. Beteiligungen	260.002,00		260.003,00
		2.012.423,07	1.961.294,88
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	11.913.614,88		11.996.318,62
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	36.615.483,22		26.137.480,12
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	112.825.902,31		113.674.335,68
4. unfertige Leistungen	45.419.195,34		44.769.110,97
5. andere Vorräte	768.845,95		573.960,43
		207.543.041,70	197.151.205,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	393.660,41		278.677,79
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.626.833,65		5.628.584,04
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	404.678,06		39.976,65
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.095,14		35.011,09
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Ergebnisabführungsverträgen € 1.131.436,32 (Vorjahr: € 1.075.179,36)	2.043.751,43		2.102.190,58
6. Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		20.500.000,00
7. Forderung gegen Gesellschafter	33.732,04		33.732,04
8. sonstige Vermögensgegenstände	11.337.050,99		11.835.631,95
		20.850.801,72	40.453.804,14
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		184.065,08	184.065,08
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.549.999,32		1.208.721,46
2. Bausparguthaben	0,00		317.409,93
		3.549.999,32	1.526.131,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		389.599,91	592.861,75
		1.644.089.213,34	1.679.941.247,75
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		228.971,75	249.440,41
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.365.905,38	1.153.734,09
Treuhandkonten Mietkautionen		22.978.614,66	21.523.824,25

Passivseite	31.12.2008		31.12.2007
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)		60.000.100,00	60.000.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		147.739.048,97	149.575.162,53
2. Rücklage für eigene Anteile	184.065,08		184.065,08
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20
4. Bauerneuerungsrücklage	52.405.567,42		52.405.567,42
5. andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22
		66.534.002,92	66.534.002,92
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage		40.581.207,83	44.581.207,83
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresergebnis	6.232.952,40		-2.258.685,64
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	4.000.000,00		2.258.685,64
		10.232.952,40	0,00
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz		72.746.322,23	74.463.215,59
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.179.317,00		1.135.139,00
2. Steuerrückstellungen	770.768,00		860.000,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.696.271,59		423.631,61
4. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		2.277.573,16
5. sonstige Rückstellungen	8.304.907,16		8.680.002,65
		12.951.263,75	13.376.346,42
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.127.916.904,87		1.166.608.274,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.040.728,32		44.600.696,10
3. erhaltene Anzahlungen	49.452.047,31		48.503.854,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.617.876,85		1.782.682,32
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.655,61		5.600,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.671.421,88		5.188.966,37
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	2.301.194,22		1.991.815,92
8. sonstige Verbindlichkeiten	2.298.486,18		2.729.322,66
davon aus Steuern € 419.761,90 (Vorjahr: € 423.307,39) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 126.897,30 (Vorjahr: € 605.515,94)		1.233.304.315,24	1.271.411.212,46
		1.644.089.213,34	1.679.941.247,75
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		228.971,75	249.440,41
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.365.905,38	1.153.734,09
Treuhandkonten Mietkautionen		22.978.614,66	21.523.824,25

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008:

	Geschäftsjahr 2008		Geschäftsjahr 2007
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	178.740.807,47		175.512.636,92
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.409.015,76		7.985.652,00
c) aus Betreuungstätigkeit	959.559,22		920.339,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.782,93		176.046,74
		185.254.165,38	184.594.674,73
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.279.654,10	- 716.360,04
3. andere aktivierte Eigenleistungen		425.924,94	947.468,98
4. sonstige betriebliche Erträge		12.630.807,77	11.458.168,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon für Grundsteuer € 3.402.129,06 (Vorjahr: € 3.164.261,69)	61.233.710,32		66.052.371,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.667.464,76		3.716.240,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	116.445,66		394.464,13
		75.017.620,74	70.163.076,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	16.937.927,83		16.422.891,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 442.430,81 (Vorjahr: € 432.164,94)	3.606.713,39		3.635.433,78
		20.544.641,22	20.058.325,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		33.107.454,46	27.165.243,38
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		14.480.091,14	18.333.354,42
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.123.234,68	1.056.240,87
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		666.919,63	1.274.935,36
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	83.999,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		56.031.878,88	58.411.252,07
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.199.020,06	4.399.877,75
14. außerordentliche Erträge	4.711.248,65		0,00
15. außerordentliche Aufwendungen	8.781.091,78		4.711.248,65
16. außerordentliches Ergebnis		- 4.069.843,13	- 4.711.248,65
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		880.921,00	1.929.127,00
18. sonstige Steuern		15.303,53	18.187,74
19. Jahresergebnis		6.232.952,40	- 2.258.685,64
20. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	0,00
b) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	0,00
c) in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	1.741.314,36
22. Bilanzgewinn		10.232.952,40	0,00

Konzernbilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	31.12.2008		31.12.2007
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		103.678,53	8.960,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.372.400.358,10		1.401.403.717,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.888.478,73		53.862.437,61
3. Grundstücke ohne Bauten	5.591.978,53		4.324.274,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.338.190,66		1.393.455,45
6. technische Anlagen und Maschinen	5.852.074,14		5.953.691,83
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	688.670,08		929.888,45
8. Anlagen im Bau	46.725,30		0,00
9. Bauvorbereitungskosten	802.719,10		767.382,77
10. geleistete Anzahlungen	0,00		107.320,64
		1.439.638.940,58	1.468.771.914,29
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		620.710,84	620.710,84
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	12.098.327,23		22.449.282,71
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	36.615.483,22		26.284.846,93
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	114.499.604,79		115.639.579,56
4. Bauvorbereitungskosten	24.144,48		87.251,28
5. unfertige Leistungen	45.468.051,87		44.858.716,70
6. andere Vorräte	768.845,95		573.960,43
		209.474.457,54	209.893.637,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	393.660,41		279.067,67
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.626.833,65		5.629.284,51
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	663.999,45		256.073,07
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	157.938,83		271.992,96
5. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		33.732,04
6. sonstige Vermögensgegenstände	11.486.686,71		21.914.220,02
		19.362.851,09	28.384.370,27
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		184.065,08	184.065,08
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.216.758,25		1.875.969,47
2. Bausparguthaben	0,00		317.409,93
		4.216.758,25	2.193.379,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		443.451,93	652.843,94
		1.674.044.913,84	1.710.709.882,08
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		228.971,75	249.440,41
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.365.905,38	1.153.734,09
Treuhandkonten Mietkautionen		22.991.028,54	21.533.168,17
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		227.352.621,14	212.202.853,62
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		63.096.323,05	57.893.540,95

Passivseite	31.12.2008		31.12.2007
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		60.000.100,00	60.000.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		147.739.048,97	149.575.162,53
2. Rücklage für eigene Anteile	184.065,08		184.065,08
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.292.885,23		13.167.170,09
4. Bauerneuerungsrücklage	52.405.567,42		52.405.567,42
5. andere Gewinnrücklagen	23.653.813,20		22.740.044,86
6. Konzernrücklage	73.820.453,13		75.850.816,86
		163.356.784,06	164.347.664,31
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage		40.581.207,83	44.581.207,83
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.648.831,93		7.101.884,80
2. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	- 6.156,47		- 13.825,84
3. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	3.874.284,86		- 7.088.058,96
		8.516.960,32	0,00
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		130.822,18	192.688,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.425.827,00		1.354.353,00
2. Steuerrückstellungen	6.645.768,00		7.195.000,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.696.271,59		423.631,61
4. Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	0,00		2.277.573,16
5. sonstige Rückstellungen	8.996.348,86		8.201.750,91
		19.764.215,45	19.452.308,68
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.130.553.761,51		1.169.364.300,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.040.728,32		44.600.696,10
3. erhaltene Anzahlungen	49.483.835,40		48.533.298,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.617.876,85		1.782.682,32
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.655,61		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.887.606,76		5.431.153,28
7. sonstige Verbindlichkeiten	2.343.810,58		2.818.619,22
davon aus Steuern: € 457.169,44 (Vorjahr: € 430.069,91)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 155.136,11 (Vorjahr: € 605.515,94)			
		1.233.933.275,03	1.272.530.750,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten		22.500,00	30.000,00
		1.674.044.913,84	1.710.709.882,08
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		228.971,75	249.440,41
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.365.905,38	1.153.734,09
Treuhandkonten Mietkautionen		22.991.028,54	21.533.168,17
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		227.352.621,14	212.202.853,62
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		63.096.323,05	57.893.540,95

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008:

	Geschäftsjahr 2008		Geschäftsjahr 2007
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	178.304.423,64		175.121.063,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.355.961,66		9.185.072,63
c) aus Betreuungstätigkeit	3.418.600,89		3.220.753,27
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.854.040,63		1.825.633,79
		189.933.026,82	189.352.523,37
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.691.067,02	- 1.861.863,97
3. andere aktivierte Eigenleistungen		425.924,94	948.281,98
4. sonstige betriebliche Erträge		11.312.294,32	10.308.031,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.402.129,06 (Vorjahr: € 3.164.261,69)	60.145.285,19		65.077.783,75
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.165.226,03		4.153.576,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	561.390,77		858.546,21
		74.871.901,99	70.089.906,92
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	19.516.087,71		19.045.596,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 407.907,81 (Vorjahr: € 432.164,91)	4.117.968,94		4.146.415,32
		23.634.056,65	23.192.011,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		33.787.725,47	27.854.461,94
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		15.054.805,29	9.694.810,94
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		652.951,46	595.861,87
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		650.500,90	560.495,75
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	83.999,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		56.154.264,37	58.211.209,59
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		9.163.011,69	10.776.930,52
14. außerordentliche Erträge	4.711.248,65		0,00
15. außerordentliche Aufwendungen	8.781.091,78		2.355.624,32
16. außerordentliches Ergebnis		- 4.069.843,13	- 2.355.624,32
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		422.651,55	1.262.755,07
18. sonstige Steuern		21.685,08	56.666,33
19. Jahresergebnis		4.648.831,93	7.101.884,80
20. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
21. Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne		6.156,47	13.825,84
22. Einstellung in die Konzernrücklage		0,00	9.227.280,19
23. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00		0,00
b) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	125.715,14		119.464,41
c) in die Bauerneuerungsrücklage	0,00		1.741.314,36
		125.715,14	1.860.778,77
24. Bilanzgewinn		8.516.960,32	0,00





Altersgerecht



Single, Familie oder Senior – der Lebensabschnitt bestimmt, was ein Mieter will. Spätestens, wenn Nachwuchs da ist, sind bei der Wohnungssuche Fragen wie diese wichtig: Wo ist der nächste Kindergarten? Sind Spielplätze und Parks zum Toben in der Nähe? Wie weit ist es bis zur Grundschule? Die WIRO hat familienfreundliche Wohnungen in urbanen Stadtteilen, für kleine und große Familien. Spielplätze und grüne Innenhöfe, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas: Die wichtigen Dinge liegen überall fast vor der Haustür.

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben zum Konzern

Mutterunternehmen des Konzerns ist die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Hansestadt Rostock.

In den Konzernabschluss wurden neben der WIRO als Muttergesellschaft die nachfolgend genannten verbundenen Unternehmen einbezogen:

	Umsatzerlöse 2008 T€	Investitionen in Sachanlagen 2008 T€	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2008 T€	Mitarbeiter am 31.12.2008 Anzahl	Eigenkapital am 31.12.2008 T€	Konzern- beteiligungs- quote %
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock	185.254	5.861	6.233	458	325.087	100
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock	3.752	112	203	33	1.300	94
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock	1.642	13	375	4	982	95
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock	1.129	-	678	51	510	100

Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der für Wohnungsunternehmen in der Form für Kapitalgesell-

schaften gültigen besonderen Formvorschriften aufgestellt. Dies gilt unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse. Für die

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt.

B. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller

einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertme-

thode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB jeweils auf den Stichtag des Erwerbs des einbezogenen Unternehmens:

RGS	16.11.1993	PGR	19.08.1998	SIR	15.08.2001
-----	------------	-----	------------	-----	------------

Für die Beteiligungen anderer Gesellschafter am Eigenkapital der in die Konzernbilanz einbezogenen RGS und PGR wird ein Ausgleichsposten gemäß § 307 HGB ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB gegeneinander aufgerechnet.

Die Konsolidierung der Grundstücks-

und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) OHG erfolgte im Jahr 2007 hälftig, da 50 % von der BBC Baltic Bau Contor Projektentwicklungsgesellschaft mbH gehalten wurden. Mit notariellem Vertrag vom 14. Mai 2008 haben die WIRO und die BBC als Gesellschafter der GWR das Ausscheiden der BBC aus der GWR zum 1. April 2008 beschlossen. Die WIRO als alleinig verbliebener Gesellschafter der GWR übernahm deren Gesellschaftsvermögen durch Anwachsung.

Die WIRO hat im Jahr 2008 am Stammkapital der PGR weitere 5 % erworben, stille Reserven oder Lasten waren nicht vorhanden.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind nicht angefallen.

Sämtliche Umsätze sowie andere Erträge und Aufwendungen zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung gemäß § 305 HGB verrechnet.

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der im Konzernabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgt nach einheitlichen Kriterien.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die Abschreibungen erfolgen linear auf Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern. Abgeschrieben wird pro rata temporis.

Die Abschreibungen auf die Gebäudeanschaffungskosten werden im Konzern auf der Basis einer unterstellten Nutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten vorgenommen. Für abgeschlossene Vollmodernisierungsmaßnahmen in Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten werden auch Eigenleistungen aktiviert.

Grundsätzlich wird mit Ausnahme der im Jahr 2007 gekauften und eingebauten Rauchmelder das Wahlrecht nach § 6 Abs.

2 EStG a. F. für geringwertige Vermögensgegenstände in Anspruch genommen.

Im Jahr 2008 wurden die Objekte auf ihre Ertragswerte hin nach WFA gemäß IDW WFA 1 geprüft. Daraus resultierend wurden in Höhe von 5.791,6 T€ außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden nur für die Objekte durchgeführt, bei denen die unveränderte Nutzung nach dem derzeitigen Stand des Bestandskonzeptes sichergestellt ist. Nach Weiterführung eines nachhaltigen Bestandskonzeptes und der sich daraus ableitbaren belastbaren objektbezogenen Leerstandsquote für bislang unberücksichtigte Objekte sollen im Folgejahr die Grundstücke auf ihren zu bilanzierenden niedrigeren Ertragswert hin nochmals überprüft werden. Die Bewertung der Beträge der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte nach der Wertermittlungsverordnung. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit nicht konkrete Daten vorhanden waren, sachgerecht geschätzt. Die Verwalterhonorare wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt. Wertkor-

rekturen je Objekt unter 150 T€ blieben außer Ansatz.

Die Berechnung der aktivierten Eigenleistungen erfolgt im Berichtsjahr nicht pauschal, sondern im Wesentlichen im Rahmen eines Fremdvergleichs unter Anwendung der HOAI und der II. BV. Fremdkapitalzinsen sind nicht mit einbezogen worden.

Die Hausgeldzahlungen, soweit sie Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwalterhonorare umfassen, sind im Geschäftsjahr sachgerecht als Aufwendungen erfasst, im Vorjahr erfolgte der Ausweis als sonstige Vermögensgegenstände.

Für die Verbuchung des Anteilskaufs an der GWR sowie der nachfolgenden Anwachsung der GWR an die WIRO wurden zunächst zum Bilanzstichtag 31. März 2008 Partialbilanzen für die BBC und die WIRO gebildet, die den Buchungsstand der GWR zum 31. März 2008 sowie die individuellen Anteile am negativen Eigenkapital der WIRO und der BBC zum 31. März 2008 berücksichtigen. Bei der Verbuchung des Anteilskaufs von der BBC wurde der Verzicht auf den Ausgleich des negativen Eigenkapitals von 4.080,8 T€ sowie der Kaufpreis von 400,0 T€ als gesamter Kaufpreis

(Anschaffungskosten) bewertet. Soweit der so ermittelte Gesamtpreis durch die stichtagsbezogenen anteiligen stillen Reserven für den BBC-Anteil (942,1 T€) gedeckt wurde, sind diese aufgedeckt worden. In Höhe des Differenzbetrages zwischen Anschaffungskosten für den BBC-Anteil und den aufgedeckten stillen Reserven sind außerordentliche Aufwendungen angefallen. Mit Vereinigung aller Anteile der WIRO als alleinige Gesellschafterin der GWR geht die GWR im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die WIRO über

und erlischt liquidationslos. Insoweit gingen sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden auf die WIRO über. Dabei waren im Zuge der Verrechnung der Forderungen der WIRO gegen die GWR mit den Verbindlichkeiten der GWR gegenüber der WIRO die im Vorjahr gebildeten Wertberichtigungen ertragswirksam aufzulösen. Auch waren die bei der WIRO eingestellten Rückstellungen für Risiken, die die GWR betreffen, ertragswirksam aufzulösen. Die Übernahme des anteiligen negativen Eigenkapitalanteils der WIRO war

aufwandswirksam zu zeigen. Insgesamt errechnet sich hieraus ein negatives außerordentliches Ergebnis von 4.069,3 T€.

Die im Jahresabschluss der WIRO bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr 2002 erstmals vorgenommenen steuerlichen Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz wurden ebenso wie der Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG bei der WIRO und der RGS nicht in den Konzernabschluss übernommen.

Die nicht konsolidierten direkten und indirekten Beteiligungen erbrachten folgende Erträge:

indirekte Beteiligungen	Beteiligungsquote %	Buchwert 31.12.2008 €	Jahresergebnis 2008 €	Beteiligungs-erträge 2008 €
Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	22,8	5.828,73 (5.828,73)	n.n. (n.n)	0,00 (0,00)
Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, Rostock	13,8	352.280,11 (352.280,11)	n.n. (3.183.659,21)	0,00 (503.014,24)
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	1,0	2.600,00 (2.600,00)	n.n. (6.893.590,07)	0,00 (149.937,22)
direkte Beteiligungen				
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (Kommanditanteil)	100,0	10.000,00 (10.000,00)	n.n. (125.965,75)	0,00 (0,00)
Lighthouse Park Rostock Development GmbH	50,0	1,00 (1,00)	n.n. (5.174,13)	0,00 (0,00)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH	25,0	250.000,00 (250.000,00)	n.n. (29.070,46)	0,00 (0,00)

Die Tiefgarage Kuhstraße GbR als reine Verwaltungsgesellschaft auch für 30 WIRO-eigene Stellplätze ist ebenfalls mit 1,00 € ausgewiesen. Die Stellplätze sind im Anlagevermögen der WIRO erfasst.

Der Buchwert der Lighthouse Park Rostock Development GmbH ist in Höhe der Beteiligung bis auf 1,00 € abgeschrieben, da

er als nicht mehr im Rahmen der geplanten Liquidation einbringlich erscheint.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsmaßnahmen sind ebenfalls mit ihren Gestehungskosten ausgewiesen. Verwertungsrisiken für diese Objekte werden nicht gesehen. Bei den Grundstücken der GWR sind durch die Aufdeckung stiller Re-

serven in der WIRO in Höhe von 942,1 T€ Zuzüge verbucht worden.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am 31.12. noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2008. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen gegenüber.

Als Vorräte werden Reparaturmaterialien

ausgewiesen, deren Bestand sich aus Inventuren ergeben hat und deren Bewertung zu rollenden Durchschnittspreisen erfolgt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert aktiviert. Erkennbare bzw. erfahrungsgemäß zu erwartende Ausfälle sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Unter anderem sind bei den sonstigen Vermögensgegenständen 991,3 T€ als Vorauszahlung auf Ausgleichsbeträge nach dem BauGB für das innerstädtische Sanierungsgebiet erfasst. Die im Vorjahr geltend ge-

machten kalkulatorischen Zinsen sind mit den dazugehörenden Wertberichtigungen im Geschäftsjahr ausgebucht worden.

Die eigenen Anteile werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die liquiden Mittel werden in Euro (€) geführt und zum Nominalwert bewertet.

Der Stammkapitalausweis des Konzerns stellt das Stammkapital der WIRO dar. Es ist im Handelsregister mit 60.000.100,00 € eingetragen.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist nach den jeweiligen Regeln bei den kon-

solidierten Unternehmen gebildet worden; sie darf nur nach den Vorschriften des § 150 Abs. 3 und 4 AktG verwendet werden.

Im Wesentlichen entsteht durch die Eliminierung der Fördergebietsabschreibung im Konzernausweis eine Auflösung der Konzernrücklage in Höhe von 1.716,9 T€.

Die WIRO weist die von ihr geltend gemachten bzw. erhaltenen Investitionszulagen als Sonderrücklage im Eigenkapital aus, die jährlich pauschal mit 4.000,0 T€ aufgelöst wird.

Der Ausgleichsposten für andere Gesellschafter betrifft die Anteile Dritter an:

	31.12.2008 T€	Vorjahr T€
RGS	71,5	71,5
PGR	46,5	102,3
	118,0	173,8
sowie Ansprüche auf Ausgleichszahlungen	12,8	18,9
	130,8	192,7

Die Rückstellung für Pensionen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Zinsfuß von 6 % erstellt. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern sieben leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon zwei ehemalige).

Die Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen wurden neu gebildet, um das Risiko aus den restlichen, noch nicht entschiedenen Rücküber-

tragungsansprüchen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland und gegenüber der Hansestadt Rostock auf Grundstücke der WIRO abzudecken.

Sämtliche Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen unter dem Gesichtspunkt vorsichtiger Bilanzierung gebildet.

Durch den Posten latente Steuern im Konzernabschluss sind die durch die Rücklagenauflösung gemäß § 6b EStG und För-

dergebietsabschreibungsauflösung angefallenen höheren Gewinne steuerlich neutralisiert worden.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungswerten passiviert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten vorausgezählte bzw. im Voraus erhaltene Zahlungen für das Folgejahr.

Die erfolgten Ausführungen gelten, soweit nicht ausdrücklich dargelegt, für die WIRO und den Konzern entsprechend.

D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns

I. Bilanz der WIRO und des Konzerns

Die Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO ist aus Anlage 1a), die des Konzerns aus der Anlage 2a) zu ersehen. Die Investitionen im Anlagevermögen des Konzerns betragen 2008 6,1 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €).

Die Investitionen betrafen im Wesentlichen die der WIRO.

Die Fälligkeiten der Forderungen der WIRO sind in der Anlage 1b), die des Konzerns sind in der Anlage 2b) ausgewiesen.

Für die WIRO stehen folgende Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zu Buche:

RGS	1.092.188,81 €
-----	----------------

PGR	337.955,86 €
-----	--------------

SIR	613.606,76 €
-----	--------------

Der Posten sonstige Vermögensgegenstände enthält sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern beim Finanzamt beantragte restliche Investitionszulage in Höhe von

365,1 T€ für 2003 gemäß § 3 Investitionszulagen-Gesetz für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, welche in Höhe von 182,6 T€ wertberichtigt wurden.

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

In den sonstigen Rückstellungen sind bei der WIRO unter anderem folgende Posten mit erheblichem Umfang enthalten:

	Mio. €
Rückstellungen für Gemeinschaftseinrichtungen etc.	0,68
Rückstellungen für vermögensrechtliche Ansprüche der Stadt	2,00
Rückstellungen für vermögensrechtliche Ansprüche der Bundesrepublik Deutschland	1,30

	Mio. €
Rückstellungen für Verkaufserlöse	0,66
Verwaltungskostenrückstellungen	3,25
Aufwandsrückstellung für BKO	0,41

Die Fristigkeiten und Besicherungen der Verbindlichkeiten ergeben sich für die WIRO aus der Anlage 1c), für den Konzern aus der beigefügten Anlage 2c).

In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern per 31.12.2008 eine Sale-and-Lease-back-Finanzierung in Höhe von 31,7 Mio. € ent-

halten. Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der bestehenden Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forwards in Höhe von 94,1 Mio. € haben

zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zinsbindung.

Die Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Kautionsstreuhandkonten geführt.

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

Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern sind in folgenden Bilanzposten enthalten:

	31.12.2008 €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.422,18	72.654,40
Forderungen gegenüber Gesellschafter	33.732,04	33.732,04

II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Konzerns sind zugeordnet in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet worden:

	2008 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	178.304,4	175.121,2
Verkauf von Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen	6.356,0	9.185,0
Betreuungstätigkeit	3.418,6	3.220,7
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.845,0	1.825,6
	189.933,0	189.352,5

Davon entfallen auf die WIRO (vor Konsolidierung):

	2008 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	178.740,8	175.512,7
Verkauf von Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen	5.409,0	7.985,6
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	959,6	920,3
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	144,8	176,0
	185.254,2	184.594,6

In den sonstigen betrieblichen Erträgen der WIRO ist in Höhe von 1.716,9 T€ die Auflösung des Sonderpostens mit Rückla-

genanteil gemäß Fördergebietgesetz gebucht, die im Rahmen der Konsolidierung aufgelöst wurde.

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge des Konzerns sind u. a. enthalten:

	2008 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	1.049,1	335,2
Auflösung von Rückstellungen	2.564,9	4.712,2
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	4.147,8	1.995,1
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	863,9	1.556,6

Davon entfallen auf die WIRO:

	2008 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	1.040,9	335,2
Auflösung von Rückstellungen	2.547,4	4.665,0
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	4.147,8	1.991,1
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	863,9	1.556,6

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Konzerns enthalten folgende berichtenswerte periodenfremde Aufwendungen:

	2008 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	3.220,7	135,2
Außerplanmäßige Abschreibungen	5.791,6	0,0
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen	1.937,7	1.264,6
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen	345,9	1.160,7

Davon entfallen auf die WIRO:

	2008 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	3.220,7	135,2
Außerplanmäßige Abschreibungen	5.791,6	0,0
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen	1.937,7	1.264,6
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen	325,9	1.158,4

Im außerordentlichen Ertrag ist die Auflösung der Wertberichtigung von Forderungen der GWR in Höhe von 2.542,1 T€ und die Auflösung der Rückstellung der GWR in Höhe von 2.169,2 T€ enthalten.

In den außerordentlichen Aufwendungen sind der Betrag der Verlustübernahme von der GWR in Höhe von 8.381,01 T€ und eine Abfindung in Höhe von 400,0 T€ an den ausgeschiedenen Gesellschafter

Baltic Bau Contor enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind bei der WIRO mit 880,9 T€ und im Konzern mit 422,7 T€ angefallen.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2008:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	290,4	53
Technische Mitarbeiter	22,7	2
Gewerbliche Mitarbeiter	247,1	11
	560,2	66

Davon entfallen auf die WIRO:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	266,8	52
Technische Mitarbeiter	11,7	2
Gewerbliche Mitarbeiter	191,7	6
	470,2	60

Im Konzern hat ausschließlich die WIRO durchschnittlich 31 Auszubildende beschäftigt. Zum 31.12.2008 bestanden über

die in der Bilanz des Konzerns ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die Bewertung der bestehenden Zinsswapgeschäfte per 31.12.2008 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag	Nominalbetrag per 31.12.2008	Marktwert per 31.12.2008
Helaba	30.06.2008	5	5,089	82.600.000,00	82.187.000,00	- 4.641.825,84
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	5.888.643,57	- 381.416,78
	30.06.2008	6	4,99	17.256.405,95	17.032.869,95	- 886.404,79
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	15.884.789,00	- 904.356,87
	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	5.528.944,86	- 447.570,81
	30.09.2008	3	5,3	26.294.735,26	26.163.261,58	- 1.274.815,58
SEB	30.06.2008	10	5,08	34.001.131,03	33.829.822,60	- 1.851.507,48
DKB	30.06.2008	10	5,455	6.113.794,58	6.083.225,61	- 499.605,34
	01.12.2008	2	3,63	9.500.000,00	9.500.000,00	- 61.963,18
				203.414.679,30	202.098.557,17	- 10.949.466,67

Bei den aufgeführten Zinsswapgeschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft.

Jährliche Verpflichtungen aus eingegangenen Dienstleistungsverträgen und jährlichen Pacht-, Miet- und Leasingzahlungen gegenüber Dritten sind in der Haus-

bewirtschaftung gegeben. Leasing-Verträge liegen für 2 Pkw vor. Verpflichtungen aus Bauaufträgen und sonstigen Maßnahmen bestehen nur aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme, deren Finanzierung objektbezogen erfolgt, sowie aus Instandhaltung und Wartung. Der Wert

der Verpflichtungen insgesamt ist für die Finanzlage der Gesellschaft nicht als wesentlich zu beurteilen.

Von der Angabebefreiung nach § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Geschäftsführer der Muttergesellschaft, der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, sind:

Immobilienökonom (ebs) Ralf Zimlich	seit 01.10.2007
Dipl.-Ing. (FH) Immobilienökonom (ebs) Kay Schulte	seit 01.01.2009

Gesamtprokuristen sind:

Gabriele Aßmann, Rostock	Sabine Steinhaus, Rostock
Dr. Evelyn Rachimow, Rostock (ausgeschieden am 27.02.2008)	Ingolf Wenzel, Beselin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft erhielten insgesamt Bezüge in Höhe von 30.210,00 € (Vorjahr: 67.220,00 €).

Die verbundenen Unternehmen haben mit Ausnahme der SIR eigene Aufsichtsräte. Alle Unternehmen wurden nach § 53 HGrG

geprüft. Gegenüber Aufsichtsräten und Geschäftsführern bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Als Mitglieder des Aufsichtsrates bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder	Vorsitzender	Staatssekretär a. D. Oberbürgermeister a. D.
Doris Bernhard	stellv. Vorsitzende	Arbeitnehmervertreterin (WIRO) freigestellte Betriebsratsvorsitzende
Olaf Bauer		Arbeitnehmervertreter (WIRO) Maler
Heidrun Bluhm		Mitglied des Bundestages
Steffen Bockhahn		Student Fraktionsvorsitzender Die Linke
Benno Freitag	bis März 2008	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer der ARA Gerüstbau GmbH
Frank Giesen		Bürgerschaftsvertreter Rechtsanwalt
Thorsten Glomm		Arbeitnehmervertreter (WIRO) Klempner
Reinhard Knisch		Bürgerschaftsvertreter Ingenieur
René Lange	ab März 2008	Bürgerschaftsvertreter Student
Detlef Langer		Arbeitnehmervertreter (WIRO) kaufmännischer Angestellter
Kay-Uwe Nissen		Bürgerschaftsvertreter Rechtsanwalt
Rudolf Rinck		Geschäftsführer Die Unternehmer Rinck & Kollegen GmbH
Jens Rosentreter		Arbeitnehmervertreter (WIRO) Sozialberater
Ida Schillen		Bürgerschaftsvertreterin Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Senatorin für Schule, Kultur und Sport a. D.
Dr. Steffen Wandschneider		Bürgerschaftsvertreter Rechtsreferendar OLG MV

Der Aufsichtsrat hat einen Bauausschuss sowie einen Personal- und Prüfungsausschuss gebildet:

Mitglieder des Bauausschusses sind		Mitglieder des Personal- und Prüfungsausschusses sind	
Reinhard Knisch	Vorsitzender	Frank Giesen	Vorsitzender
Benno Freitag	bis März 2008	Olaf Bauer	
Thorsten Glomm		Doris Bernhard	
René Lange	ab März 2008	Steffen Bockhahn	
Detlef Langer		Jens Rosentreter	
Kay-Uwe Nissen		Rudolf Rinck	
Ida Schillen		Prof. Dr. Dr. Dieter Schröder	
Dr. Steffen Wandschneider			

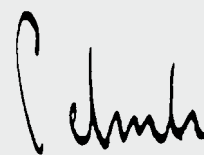
Frau Bluhm verzichtet auf eine Mitarbeit in den Ausschüssen.

Bezüglich der Angaben zu Organen der verbundenen Unternehmen wird auf deren veröffentlichte Einzelabschlüsse verwiesen.

Rostock, 30. April 2009 | WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Kay Schulte
Geschäftsführer



Gefragt



Viele Familien sind im vergangenen Jahr in eine WIRO-Wohnung gezogen. Dass sie in der riesengroßen Auswahl von Grundrissen genau die richtige Wohnung gefunden haben, war nur ein Grund. Zu einer WIRO-Wohnung gehört nämlich das Rundum-Paket: Hausflure und Vorgärten halten die Mitarbeiter genauso gut in Schuss wie die Wohnungen. Die Mieter leben gerne in den gepflegten Wohnanlagen und das hat sich längst herumgesprochen: Der Leerstand lag am Ende des Jahres unter fünf Prozent.



Anlagen zum Anhang

Anlage 1a zum Anhang |

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2008	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	265.395,34	124.956,67	26.517,62	0,00	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.718.054.887,13	3.310.615,96	1.406.458,52	- 46.725,30	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.255.023,55	134.796,51	0,00	134,17	
Grundstücke ohne Bauten	4.324.274,09	1) 1.635.643,28	367.804,67	- 134,17	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.724.297,74	0,00	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	7.211.673,56	566.300,87	2.306,03	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.704.018,74	161.188,29	209.304,62	0,00	
Anlagen im Bau	0,00	16.040,00	16.040,00	46.725,30	
Bauvorbereitungskosten	767.382,77	37.011,79	1.675,46	0,00	
	1.794.071.303,52	5.861.596,70	2.003.589,30	0,00	
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.701.291,88	51.129,19	0,00	0,00	
Beteiligungen	344.002,00	0,00	1,00	0,00	
	2.045.293,88	51.129,19	1,00	0,00	
	1.796.381.992,74	6.037.682,56	2.030.107,92	0,00	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 1.561.828,28

2) davon außerplanmäßige Abschreibungen € 5.791.563,03

Stand per	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2008	01.01.2008			31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
€	€	€	€	€	€	€
363.834,39	262.951,34	37.985,67	26.517,62	274.419,39	89.415,00	2.444,00
1.719.912.319,27	337.512.399,35	2) 31.016.750,22	423.412,46	368.105.737,11	1.351.806.582,16	1.380.542.487,78
57.389.954,23	12.496.621,93	1.043.669,90	0,00	13.540.291,83	43.849.662,40	44.758.401,62
5.591.978,53	0,00	0,00	0,00	0,00	5.591.978,53	4.324.274,09
29.745,94	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.724.297,74	796.258,96	49.014,79	0,00	845.273,75	879.023,99	928.038,78
7.775.668,40	1.378.106,73	561.266,56	2.306,03	1.937.067,26	5.838.601,14	5.833.566,83
4.655.902,41	3.818.475,86	398.767,32	186.169,75	4.031.073,43	624.828,98	885.542,88
46.725,30	0,00	0,00	0,00	0,00	46.725,30	0,00
802.719,10	0,00	0,00	0,00	0,00	802.719,107	767.382,77
1.797.929.310,92	356.001.862,83	33.069.468,79	611.888,24	388.459.443,38	1.409.469.867,54	1.438.069.440,69
1.752.421,07	0,00	0,00	0,00	0,00	1.752.421,07	1.701.291,88
344.001,00	83.999,00	0,00	0,00	83.999,00	260.002,00	260.003,00
2.096.422,07	83.999,00	0,00	0,00	83.999,00	2.012.423,07	1.961.294,88
1.800.389.567,38	356.348.813,17	33.107.454,46	638.405,86	388.817.861,77	1.411.571.705,61	1.440.033.179,57

Anlage 1b zum Anhang |

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	393.660,41	0,00	278.677,79	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.626.833,65	0,00	5.628.584,04	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	404.678,06	0,00	39.976,65	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.095,14	0,00	35.011,09	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.043.751,43	0,00	2.102.190,58	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	20.500.000,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.337.050,99	7.090.634,16	11.835.631,95	6.567.158,39
Gesamtbetrag	20.850.801,72	7.090.634,16	40.453.804,14	6.567.158,39

Anlage 1c zum Anhang |

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.127.916.904,87 (1.166.608.274,48)	42.590.975,49 (41.665.905,59)	137.420.229,47 (181.663.556,11)	947.905.699,91 (943.278.812,78)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.040.728,32 (44.600.696,10)	2.447.888,69 (2.559.513,27)	11.384.388,30 (11.109.752,12)	28.208.451,33 (30.931.430,71)
Erhaltene Anzahlungen	49.452.047,31 (48.503.854,61)	49.452.047,31 (48.503.854,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.617.876,85 (1.782.682,32)	1.617.876,85 (1.782.682,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.655,61 (5.600,00)	5.655,61 (5.600,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.671.421,88 (5.188.966,37)	7.671.421,88 (5.188.966,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.301.194,22 (1.991.815,92)	2.301.194,22 (1.991.815,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.298.486,18 (2.729.322,66)	2.298.486,18 (2.088.839,02)	0,00 (640.483,64)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.233.304.315,24 (1.271.411.212,46)	108.385.546,23 (103.787.177,10)	148.804.617,77 (193.413.791,87)	976.114.151,24 (974.210.243,49)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2008 1.101.615.810,65 € dinglich besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von 9.776.958,94 € durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere 32.263.769,29 € sind grundbuchlich geregelt (Enex).

Anlage 2a zum Anhang |

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) des Konzerns

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2008	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	409.015,70	135.741,67	26.517,62	0,00	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.731.549.104,46	3.320.159,28	1.406.458,52	- 46.725,30	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.881.536,07	181.150,56	0,00	107.454,81	
Grundstücke ohne Bauten	4.324.274,09	1) 1.635.643,28	367.804,67	- 134,17	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.724.297,74	0,00	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	8.022.397,70	579.468,87	27.676,82	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.026.302,80	217.494,76	250.509,16	0,00	
Anlagen im Bau	0,00	16.040,00	16.040,00	46.725,30	
Bauvorbereitungskosten	767.382,77	37.011,79	1.675,46	0,00	
Geleistete Anzahlungen	107.320,64	0,00	0,00	- 107.320,64	
	1.816.432.362,21	5.986.968,54	2.070.164,63	0,00	
Finanzanlagen					
Beteiligungen	704.709,84	0,00	0,00	0,00	
	1.817.546.087,75	6.122.710,21	2.096.682,25	0,00	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens 1.561.828,28 € 2) davon außerplanmäßige Abschreibung 5.791.563,03 €

Stand per	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2008	01.01.2008			31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
€	€	€	€	€	€	€
518.239,75	400.055,05	41.023,79	26.517,62	414.561,22	103.678,53	8.960,65
1.733.416.079,92	330.145.386,95	2) 31.314.849,59	444.514,72	361.015.721,82	1.372.400.358,10	1.401.403.717,51
65.170.141,44	11.019.098,46	1.262.564,25	0,00	12.281.662,71	52.888.478,73	53.862.437,61
5.591.978,53	0,00	0,00	0,00	0,00	5.591.978,53	4.324.274,09
29.745,94	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.724.297,74	330.842,29	55.264,79	0,00	386.107,08	1.338.190,66	1.393.455,45
8.574.189,75	2.068.705,87	678.444,79	25.035,05	2.722.115,61	5.852.074,14	5.953.691,83
4.993.288,40	4.096.414,35	435.578,26	227.374,29	4.304.618,32	688.670,08	929.888,45
46.725,30	0,00	0,00	0,00	0,00	46.725,30	0,00
802.719,10	0,00	0,00	0,00	0,00	802.719,10	767.382,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.320,64
1.820.349.166,12	347.660.447,92	33.746.701,68	696.924,06	380.710.225,54	1.439.638.940,58	1.468.771.914,29
704.709,84	83.999,00	0,00	0,00	83.999,00	620.710,84	620.710,84
1.821.572.115,71	348.144.501,97	33.787.725,47	723.441,68	381.208.785,76	1.440.363.329,95	1.469.401.585,78

Anlage 2b zum Anhang |

Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeiten				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	393.660,41	0,00	279.067,67	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.626.833,65	0,00	5.629.284,51	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit	663.999,45	0,00	256.073,07	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	157.938,83	0,00	271.992,96	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.486.686,71	7.090.634,16	21.914.220,02	6.567.158,39
Gesamtbetrag	19.362.851,09	7.090.634,16	28.384.370,27	6.567.158,39

Anlage 2c zum Anhang |

Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.130.553.761,51 (1.169.364.300,38)	42.738.878,74 (41.811.997,93)	139.298.737,65 (182.267.152,68)	948.516.145,12 (945.285.149,77)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.040.728,32 (44.600.696,10)	2.447.888,69 (2.559.513,27)	11.384.388,30 (11.109.752,12)	28.208.451,33 (30.931.430,71)
Erhaltene Anzahlungen	49.483.835,40 (48.533.298,94)	49.483.835,40 (48.533.298,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.617.876,85 (1.782.682,32)	1.617.876,85 (1.782.682,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.655,61 (0,00)	5.655,61 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.887.606,76 (5.431.153,28)	7.887.606,76 (5.431.153,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.343.810,58 (2.818.619,22)	2.343.810,58 (2.178.135,58)	0,00 (640.483,64)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.233.933.275,03 (1.272.530.750,24)	106.525.552,63 (102.296.781,32)	150.683.125,95 (194.017.388,44)	976.724.596,45 (976.216.580,48)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2008 1.124.928.776,65 € dinglich besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von 9.844.727,48 € durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere 33.531.832,61 € sind grundbuchlich geregelt.

Konzern-Eigenkapitalpiegel 2008 der WIRO

	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen
	€	€	€	€
Stand 01.01.2008	60.000.100,00	149.575.162,53	184.065,08	13.167.170,09
Berichtigung gemäß § 36 DMBilG	0,00	- 1.836.113,56	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2008	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinne anderer Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2008	0,00	0,00	0,00	125.715,14
Stand 31.12.2008	60.000.100,00	147.739.048,97	184.065,08	13.292.885,23

Kapitalflussrechnung des Konzerns der WIRO

In der folgenden Kapitalflussrechnung, erstellt nach DRS 2 und erweitert um den Cashflow nach DVFA/SG, werden die wesentlichen finanzwirtschaftlichen Vorgänge weiter aufgegliedert und die Veränderungen des Finanzmittelbestandes anhand der Zahlungsströme dargestellt:

	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Konzernjahresüberschuss	4.517,0	7.101,9	- 2.584,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.787,7	27.854,6	5.933,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 728,6	- 8.163,9	7.435,3
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	- 2.888,9	17,5	- 2.906,4
Cashflow nach DVFA/SG	34.687,2	26.810,1	7.877,1
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 956,8	15,2	- 972,0
Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.300,9	528,5	9.772,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.270,3	- 17.953,1	22.223,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.301,6	9.400,7	38.900,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der Zuschüsse)	- 6.587,0	- 15.990,3	9.403,3
Einzahlung aus Anlagenabgängen	1.679,2	232,0	1.447,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.907,8	- 15.758,3	10.850,5
Ausschüttung	0,0	- 6.800,0	6.800,0
Einzahlungen Investitionszulage und sonstige Zuschüsse	0,0	213,2	- 213,2
Veränderung der Bar- und Terminkredite	- 10.062,6	- 64.497,3	54.434,7
Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	3.833,6	115.673,2	- 111.839,6
Auszahlungen für Darlehenstilgungen	- 35.141,4	- 38.009,8	2.868,4
Veränderung Bausparguthaben	317,4	- 118,7	436,1
Auszahlungen für die Rückzahlung von Darlehen	0,0	- 1.974,4	1.974,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 41.053,0	4.486,2	- 45.539,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.340,8	- 1.871,4	4.212,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.876,0	3.747,4	- 1.871,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.216,8	1.876,0	2.340,8

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

Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Konzernrücklage	»Sonderrücklage aus Investitionszulage«	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€	€	€
52.405.567,42	22.740.044,86	0,00	75.850.816,86	44.581.207,83	192.688,49	418.696.823,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 1.836.113,56
0,00	253.813,78	0,00	- 1.370.409,17	0,00	- 61.866,31	- 1.178.461,70
0,00	659.954,56	4.648.831,93	- 659.954,56	0,00	0,00	4.648.831,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 6.156,47	- 6.156,47
0,00	0,00	3.868.128,39	0,00	- 4.000.000,00	6.156,47	0,00
52.405.567,42	23.653.813,20	8.516.960,32	73.820.453,13	44.581.207,83	130.822,18	420.324.923,36



Bunt



Das Leben in den Stadtteilen von Rostock ist bunt. Und die WIRO macht es noch bunter. In den vier Nachbarschaftstreffs können die Mieter jeden Tag etwas erleben: Rommeerunden, Sportkurse, Krabbelgruppe, Bastelnachmittage und viel mehr steht in den Veranstaltungsplänen. Wenn im Stadtteil Feste gefeiert werden, sind die Mietertreffs dabei. Mehrmals hat die WIRO im Jahr 2008 auch zu eigenen Festen eingeladen, da konnten die jungen Mieter sogar Zirkuslektionen lernen. Wer trotzdem Langeweile hat, ist selbst schuld.

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

»Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung – unter Einbeziehung der Buchführung der

*WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,*

sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie über den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deut-

schen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft und des Konzerns sowie Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahres- und Konzernabschluss und in dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstel-

lung des Jahres- und Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.«

Schwerin, 20. Mai 2009

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

gez. Bottner
Wirtschaftsprüfer



Aktiv



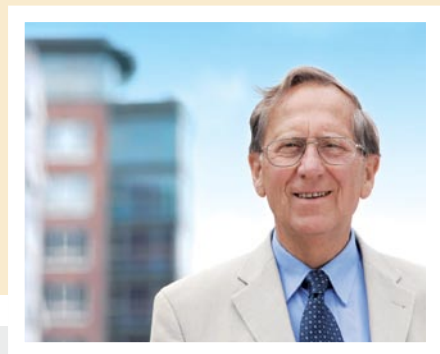
Schöne Wohnungen und ein sauberes Umfeld sind das eine, aber zum Leben gehört noch mehr. Jeder Mensch braucht Bewegung. Die WIRO tut etwas dafür: Acht Turnhallen gehören zum Bestand des Wohnungsunternehmens, große Sportplätze, der Sportpark Gehlsdorf mit Schwimm- und Schießhalle, Sauna und Sporthalle. Die WIRO unterstützt Vereine, die Rostocker Sportanlagen erst mit Leben füllen: Inline-Hockey, Fußball oder Leichtathletik, außerdem fördert die WIRO Sportfeste in der Stadt – oder stellt sie gleich selbst auf die Beine.



Bericht

des Aufsichtsrates

Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder
Aufsichtsratsvorsitzender



Der Aufsichtsrat wurde über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2008 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in sechs Aufsichtsratsitzungen, drei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, sechs Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen. An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2008 und der zusammengefasste Lagebericht der WIRO und des Konzerns wurden von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 20. Mai 2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Die Prüfung ergab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Aufgrund seiner getroffenen und 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 2008 zu entlasten.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahresabschluss 2008.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, nicht ohne Bedenken wegen der Überschreitung des ausgewiesenen Jahresüberschusses, den Jahresabschluss 2008 festzustellen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 10.232.952,40 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 10.200.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 32.952,40 €

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

Rostock, 11.06.2009

Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder
Aufsichtsratsvorsitzender

Kontakt

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel: 0381/45 67-0

info@wiro.de
www.wiro.de

Geschäftsstelle 1

A.-Tischbein-Straße 43/44
18109 Rostock
Tel: 0381/45 67-31 10
Fax: 0381/45 67-31 99

Geschäftsstelle 5

Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel: 0381/45 67-35 10
Fax: 0381/45 67-35 99

Geschäftsstelle 8

Knud-Rasmussen-Straße 9
18106 Rostock
Tel: 0381/45 67-38 10
Fax: 0381/45 67-38 99

Geschäftsstelle 2

Warnowallee 21/22
18107 Rostock
Tel: 0381/45 67-32 10
Fax: 0381/45 67-32 99

Geschäftsstelle 6

Lorenzstraße 68
18146 Rostock
Tel: 0381/45 67-36 10
Fax: 0381/45 67-36 99

Geschäftsstelle 9

Mecklenburger Allee 16
18109 Rostock
Tel: 0381/45 67-31 10
Fax: 0381/45 67-31 09

Geschäftsstelle 3

Kuphalstraße 69 a/b
18069 Rostock
Tel: 0381/45 67-33 10
Fax: 0381/45 67-33 99

Geschäftsstelle 7

Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel: 0381/45 67-37 10
Fax: 0381/45 67-37 99

