

Geschäftsbericht 2010



20 Jahre WIRO. Für Rostock.



Erfolgsgeschichten aus 20 Jahren WIRO

1992



Beginn umfangreicher Modernisierungsarbeiten

- » Von der WIRO auf den neuesten Stand gebracht: Dächer, Fenster, Treppenhäuser und Fassaden-dämmung.

2000

Eröffnung des WIRO-Sportparks in Gehlsdorf

- » Mit dem neuen Sportpark, Nachbarschaftstreffs, Sporthallen und -plätzen engagiert sich die WIRO für ein soziales und lebenswertes Rostock.

1990



Gründung der »WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH«

- » Als Nachfolger des VEB Gebäudewirtschaft erfasst und analysiert die WIRO erstmalig den gesamten Bestand von 50.000 Wohnungen.



1999

Entwicklung der Helios-Wohnanlage

- » In Brinckmanshöhe entstehen hochmoderne und umweltfreundliche Wohnungen mit solarthermieunterstützter Heiztechnik.



2006

Einführung der Energieausweise

- » Die WIRO ist Vorreiter, wenn es um energieeffizientes und umweltbewusstes Wohnen geht. Bereits weit vor der gesetzlichen Pflicht liegen für alle Gebäude die später geforderten Energieausweise vor.

2009

Leitbild für eine gemeinsame Vision

- » Mit klar definierten Zielen und einer modernen Unternehmenskultur stellten die WIRO und ihre Mitarbeiter die Weichen für den wirtschaftlichen



2010

WIRO feiert 20. Geburtstag

- » Als Vermieter, Arbeitgeber, Mittelstandsmotor und Stadtentwickler ist die WIRO seit 20 Jahren ein verlässlicher Partner: für unsere Kunden, für Rostock und für unseren Gesellschafter.



2004

Sanierung vorerst abgeschlossen

- » Mit dem Quartier in der Martin-Luther-King-Allee hat die WIRO nunmehr alle 36.000 Wohnungen saniert und die Grundrisse an moderne Wohnansprüche angepasst.



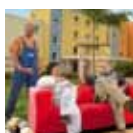
20 Jahre

WOHNEN IN ROSTOCK

Inhalt



Inhaltsverzeichnis | **14**



Zusammengefasster Lagebericht | **18**



Jahresabschluss 2010 | **40**



Zusammengefasster Anhang | **50**



Anlagen zum Anhang | **66**



Bestätigungsvermerk | **86**



Bericht des Aufsichtsrates | **90**

Sehr geehrte Geschäftspartner, sehr geehrte Mieter,



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

das Geschäftsjahr 2010 war ein Jubiläumsjahr. Vor 20 Jahren entstand aus der kommunalen Gebäudewirtschaft Rostock die »WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH«. Heute sind wir die Nummer 1, wenn es ums Wohnen und Leben in Rostock geht, und eine der größten und modernsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Was anfangs noch als Luxus galt, wie etwa Fliesen in den Bädern oder eine Zentralheizung, ist heute in den 36.000 sanierten Wohnungen Standard. Jedem dritten Hansestädter gibt die WIRO ein Zuhause, von der Studentenwohnge- meinschaft bis zur Seniorenwohnung. Dies bedeutet, dass sich Menschen aller gesellschaftlichen Stände in unserer Mieterstruktur wiederfinden. Daraus ergibt sich eine hohe ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung, der wir täglich mit unternehmerischem Handeln gerecht werden.

Auch im Stadtbild hat die WIRO in den letzten zwei Jahrzehnten vieles verändert: Wo einst graue Platten und verfallene Altbauten standen,

säumen frisch sanierte Fassaden und gepflegte Grünanlagen die Straßen. Rostock präsentiert sich seinen Bürgern und Gästen als lebens- und liebenswerte Stadt. Diese Erfolgsgeschichte haben wir 2010 in einer Imagekampagne symbolisiert. Im Mittelpunkt standen Rostock, unsere Mieter und ein rotes Sofa, das für Sympathie, Zuverlässigkeit und Kompetenz steht.

Genauso wichtig wie Wohnqualität und Kundenorientierung ist für uns der wirtschaftliche Erfolg. Auch 2010 setzte die WIRO ihre positive Entwicklung fort: So konnten wir den strukturellen Leerstand auf 2,66 Prozent senken. Der Bilanzgewinn stieg gegenüber dem Vorjahr um 21,6 Prozent. Unseren kommunalen Auftrag für die Hansestadt Rostock schlossen wir mit 14,5 Millionen Euro Gewinnausschüttung ab. Die WIRO ist somit ein erfolgreiches Unternehmen, wirtschaftlich gesund und ein starker Motor für Rostock.

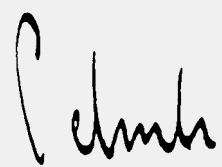
Diesen Weg wollen wir gemeinsam weiter gehen und das Unternehmen strategisch stärken. Daran arbeiten 461 Mitarbeiter mit großem Stolz und aller Kraft. Die Basis dafür sind steigende Einwohnerzahlen in Rostock und unser ambitioniertes Leitbild, in dem wir bereits 2009 gemeinsame Visionen und klare Ziele definierten, die wir seit 2010 lebendig umsetzen. Die Herausforderung der Zukunft wird sein, unsere Wohnungsangebote noch attraktiver zu gestalten – durch Grundrissoptimierungen, den Einbau von Aufzügen, energetische Sanierungen und den

Neubau von Mietwohnungen. Zusätzlich wollen wir durch den Ankauf neuer Objekte unser Portfolio erweitern. Im November 2010 erwarb die WIRO mit dem 67.000 Quadratmeter großen Areal auf der Mittelmole im Ostseebad Warnemünde eines der attraktivsten Grundstücke im Ostseeraum. In den kommenden Jahren werden wir dieses Gebiet gemeinsam mit den Fachämtern der Hansestadt Rostock entwickeln. Darauf freuen wir uns besonders.

Wir sind uns der hohen Ansprüche bewusst, die Gesellschafter, Geschäftspartner und Mieter an uns als kommunales Wohnungsunternehmen, Stadtentwickler und Arbeitgeber stellen. Der Herausforderung, diese mit wirtschaftlichem Geschick, umweltschonenden Technologien und sozialem Engagement zu erfüllen, stellen wir uns gern – für eine gemeinsame Zukunft in Rostock.



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Kay Schulte
Geschäftsführer



»Von Sanierungsquote bis Energiebilanz – die WIRO erreicht überall Bestwerte«, so Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. auf der Festveranstaltung zum 20-jährigen WIRO-Jubiläum am 3. Dezember 2010.



*Festveranstaltung zum 20. Geburtstag:
Viele Gäste kamen.*

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:

Herr Ralf Zimlich – Vorsitzender und Sprecher
Herr Kay Schulte

Gesellschafter:

Hansestadt Rostock (100 %)

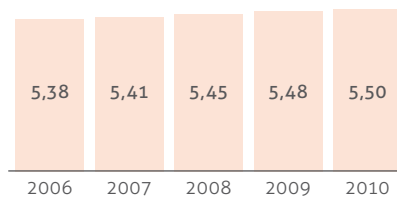
Aufsichtsrat:

Dr. Steffen Wandschneider	Bürgerschaftsvertreter, Dezernent für Recht und Grundsatzangelegenheiten, Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
Steffen Bockhahn	Mitglied des Bundestages, Bürgerschaftsvertreter, Fraktionsvorsitzender Die Linke
Matthias Ehlers	Arbeitnehmervertreter WIRO, freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Frank Giesen	Bürgerschaftsvertreter, Rechtsanwalt
Thorsten Glomm	Arbeitnehmervertreter WIRO, Mitarbeiter Bauservice
Ralf Grabow	Mitglied des Landtages
Dr. Jörn-Christoph Jansen	Bürgerschaftsvertreter, Rechtsreferendar
Sigrid Keler	Sachkundige Einwohnerin, Finanzministerin a.D., Rentnerin
Reinhard Knisch	Sachkundiger Einwohner, Rentner
Mathias Krack	Bürgerschaftsvertreter, Kaufmännischer Geschäftsführer GWO Handelsgesellschaft mbH
Cornelia Kreft	Arbeitnehmervertreterin WIRO, Technische Controllerin
Detlef Langer	Arbeitnehmervertreter WIRO, Kaufmännischer Angestellter Bereich Grundstücksverkehr
Jens Rosentreter	Arbeitnehmervertreter WIRO, Sozialberater der Wohnungswirtschaft
Matthias Siemssen	Sachkundiger Einwohner, Geschäftsführer SIS Projektentwicklung GmbH
Karsten Steffen	Bürgerschaftsvertreter, Student

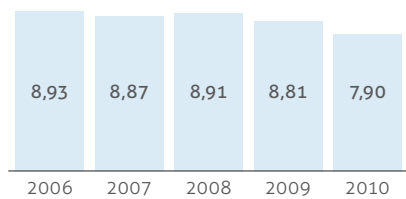


Mieten – nettokalt | Durchschnitt in Euro pro m² und Monat

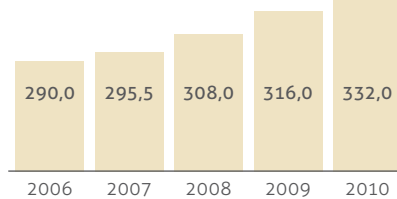
Wohneinheiten



Gewerbeobjekte

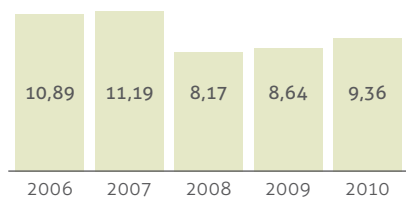


Verwaltungskosten Durchschnitt in Euro pro Wohneinheit und Jahr

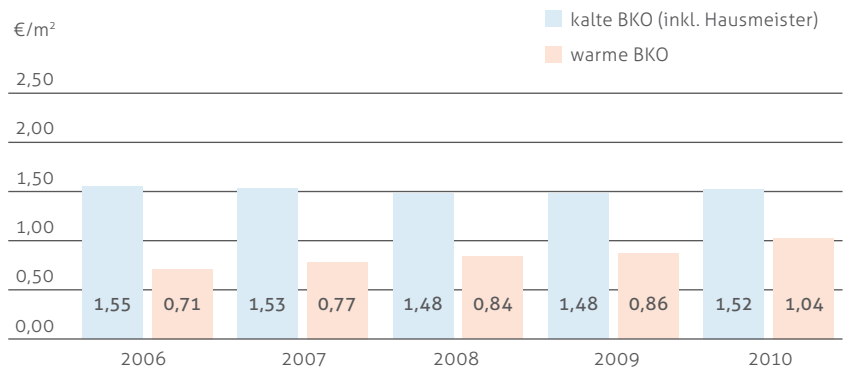


Kosten

Instandhaltungskosten Durchschnitt in Euro pro m² und Jahr



Entwicklung der monatlichen Betriebskosten 2006 bis 2010





Die WIRO hat viele Gesichter:
4 von 461 Mitarbeitern.

Konsolidierte Unternehmen (eigene Anteile)

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

RGS	PGR	SIR
Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH	Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH	Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH
94 %	95 %	100 %

Bestandsstruktur

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl eigene					
Wohneinheiten	35.934	35.994	35.958	35.974	35.896
Gewerbeobjekte	684	705	697	677	652
Sonderobjekte	26	28	28	27	27
Stellplätze	8.435	9.152	9.174	9.174	9.163
Fahrradboxen	601	643	712	768	813
Sonstiges					
Jugendwohnheimplätze	509	509	509	509	509
Ferienwohnungen	6	6	6	6	12
Turnhallen	8	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	4	4
Schwimmsteganlagen	3	3	3	3	3
Tennisplätze	2	2	1	1	1
KITA	1	1	1	1	1
angepachtete Wohneinheiten + Gewerbeobjekte	12	11	9	7	7
Wohneinheiten in Eigentümergemeinschaften	3.667	3.668	3.679	3.586	3.598

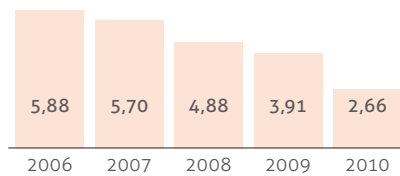
Vergleich Bestandsstruktur (Auswahl)

	1990	2010
Wohneinheiten	47.789	35.896
Gewerbeobjekte	1.414	652
Stellplätze	691	9.163

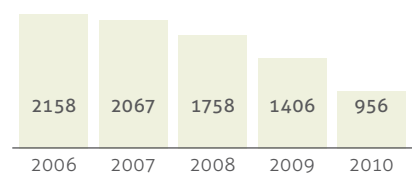


Vermietungsstand

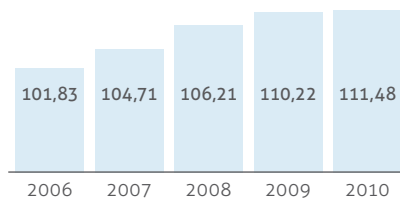
Leerstandsquote in %



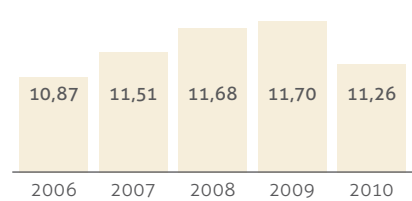
Leerstand (strukturell)
in Anzahl Wohneinheiten



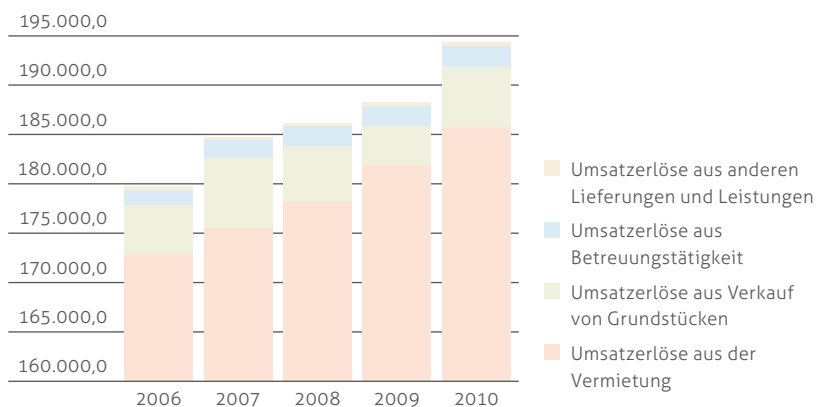
Vermietungs-Kündigungsquote in %



Fluktuationsquote in %



Umsatzentwicklung in T€





Das Geburtstagsjahr ging viel zu schnell vorbei:
Erinnerungen bleiben.

Erfolgs-, Finanz- und Bilanzkennzahlen					
	2010	2009	2008	2007	2006
Umsatz Hausbewirtschaftung (T€)	185.323,9	181.768,8	178.740,8	175.512,6	172.911,2
Ergebnis nach Steuern (T€)	11.279,6	8.581,4	6.232,9	- 2.258,0	4.559,6
EBITDA (T€)	98.692,7	100.506,0	99.656,1	88.683,3	85.943,6
Bilanzsumme (T€)	1.598.859,8	1.605.821,6	1.644.089,2	1.679.941,2	1.695.283,3
Eigenkapital (T€)	338.397,4	373.269,3	375.825,7	357.738,1	356.319,9
Anlagevermögen (T€)	1.402.927,3	1.414.882,7	1.411.571,7	1.440.033,2	1.452.478,0
Anlagendeckungsgrad I	22,8 %	24,9 %	24,6 %	23,0 %	22,7 %
Anlagendeckungsgrad II	102,0 %	102,3 %	102,3 %	103,1 %	102,7 %
Eigenkapitalquote	21,2 %	23,2 %	22,8 %	21,3 %	21,0 %
Eigenkapitalrentabilität	4,6 %	3,4 %	1,9 %	- 0,1 %	1,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,0 %	4,0 %	3,8 %	3,5 %	3,6 %
Liquidität 1. Grades	4,1 %	3,0 %	4,5 %	1,6 %	3,5 %
Liquidität 2. Grades	14,3 %	14,1 %	22,0 %	47,3 %	44,4 %
Liquidität 3. Grades	134,7 %	147,7 %	144,4 %	164,1 %	150,5 %

36.000 moderne WIRO-Wohnungen in allen
Stadtteilen und Preislagen

Überall zu Hause





Inhaltsverzeichnis

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	18
.....	
2. Stammkapital, Konsolidierungskreis und Beteiligungen	19
.....	
3. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf	20
Entwicklung der Geschäftsfelder	20
Wohnungswirtschaft	20
Grundstückswirtschaft	24
Investitionen	26
Finanzierung	27
Personal- und Sozialbereich	28
.....	
4. Änderungen rechtlicher Grundlagen	29
.....	
5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns	29
Vermögenslage	29
Finanzlage	31
Ertragslage	33
.....	
6. Nachtragsbericht	35
.....	
7. Risikobericht	36
.....	
8. Prognosebericht	36
.....	
9. Weitere Angaben	37
.....	

Jahresabschluss 2010

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO zum 31.12.2010	40
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010	42
.....	
Konzernbilanz zum 31.12.2010	44
Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010	46

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben zum Jahres- und Konzernabschluss	50
.....	
B. Konsolidierungsgrundsätze	50
.....	
C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
.....	
D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	55
I. Bilanz der WIRO und des Konzerns	55
II. Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses der WIRO und des Konzernabschlusses	57
III. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) auf den Jahresabschluss der WIRO und des Konzerns	59
.....	
E. Sonstige Angaben	60
.....	

Anlagen zum Anhang

1a Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	66
1b Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	68
1c Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	69
1d WIRO-Eigenkapitalspiegel 2010	68
1e Entstehung und Entwicklung von Latenzen der WIRO 2010	70
2a Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns	74
2b Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeiten	74
2c Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeit	75
2d Konzern-Eigenkapitalspiegel 2009 und 2010	76
2e Entstehung und Entwicklung von Latenzen des Konzerns 2010	78

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	86
--	----

Bericht

des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	90
----------------------------	----



1,8 Milliarden Euro investierte die WIRO
in attraktive Häuser und Fassaden

Motor für Neues



Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Nachdem das Jahr 2009 von der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise beherrscht wurde und sich das deutsche Bruttoinlandsprodukt um den Rekordwert von 4,7 % reduzierte, konnte diese negative Entwicklung im Jahr 2010 gestoppt und umgekehrt werden. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs kräftig um 3,6 %. Damit verbleibt es aber immer noch unter dem Vorkrisenniveau. Diesem starken Wirtschaftswachstum entsprechend, steigerte sich die Jahresteuersatzrate der Verbraucherpreise von 0,4 % (in 2009) auf 1,1 % (in 2010). Mit identischen Steigerungen entwickelte sich der Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe. Die wirtschaftliche Erholung zeichnete sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt ab, auf dem die Erwerbslosenquote um 0,6 Prozentpunkte von 7,4 % (2009) auf 6,8 % (2010) sank.

Eine Voraussetzung für die positive Entwicklung war und ist die über ihren enormen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung eingebrachte stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft. Sie vereinigt 23 % aller Unternehmen und 10 % aller Arbeitnehmer in Deutschland. Für ihre Stabilität auch während der Krise gibt es zwei Hauptgründe. Erstens kam es in der Bundesrepublik vor der Finanzkrise zu keinem spekulativen Preisboom bei Wohn- und Gewerbeimmobilien, was einen krisenbedingten Preiseinbruch mit allen seinen negativen Einflüssen und Effekten ausschloss. Zweitens wurde durch das nachhaltige Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft mit ihrem sehr attraktiven Wohnungsangebot eine Etablierung von Subprime-Krediten für Menschen, die eine eigene Immobilie eigentlich nicht finanzieren können,

verhindert. Der Ausfall großer Anteile der verbrieften Subprime-Kredite in den angelsächsischen Ländern führte zum Zusammenbruch des gesamten Subprime-Marktes und des Interbanken-Geldmarktes. Dies gilt mithin als Auslöser der Finanzkrise.

Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland konnten jedoch nicht alle Branchen und Regionen gleich stark profitieren. So steigerte sich die Bruttowertschöpfung der Bauwirtschaft lediglich um 480 Mio. € (von 92,14 Mrd. € auf 92,62 Mrd. €). In Mecklenburg-Vorpommern gingen auch im Wachstumsjahr 2010 1.900 Arbeitsplätze verloren, dies entspricht einem Rückgang von 0,3 %. Im Bundesdurchschnitt dagegen nahm die Erwerbstätigenanzahl um 0,5 % zu. In der Hansestadt Rostock konnte die Erwerbslosenquote um 0,33 Prozentpunkte von 13,69 % (2009) auf 13,36 % (2010) und damit weit unter Bundesdurchschnitt gesenkt werden.

Auch in diesem nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Umfeld ist die WIRO ihren Aufgaben und ihrer Verantwortungen gerecht geworden. Durch die in 2010 unverändert hohen Investitionen in die Instandhaltung des Bestandes (2010: 19,3 Mio. €, zum Vergleich 2009: 17,8 Mio. €) konnte die WIRO die hohe Qualität ihres Wohnungsangebots sichern. Die Akzeptanz dieses Angebots durch die Rostocker Bevölkerung zeigt sich auch in der sinkenden Leerstandsquote (2010: 2,66 %, 2009: 3,91 %). Die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten lagen 2010 bei 5,50 €/m², was einem Anstieg zum Vorjahr von lediglich 0,02 €/m² oder 0,365 % entspricht. Dieser Anstieg liegt wieder deutlich unter der allgemeinen Teuerungsrate für Wohnungsmieten. In Rostock generell

sind spürbare Erhöhungen lediglich bei größeren Neubauten in Innenstadtlage zu verzeichnen. Zugleich konnte die WIRO ihren Bestand an Wohnungen mit 35.903 stabil halten (2009: 35.981). Neben Wohnungen prägen insbesondere Gewerbeeinheiten das Bild einer Stadt als attraktiven Standort. Auch in diesem Geschäftsfeld ist die WIRO erfolgreich aktiv. Sie besitzt einen attraktiven Bestand von 652 Gewerbeobjekten. Die hohe Qualität verbunden mit attraktiven Mietkonditionen erzeugt eine hohe Akzeptanz bei den Rostocker Gewerbetreibenden, was sich in den stark rückläufigen Leerständen und Erlösschmälerungen widerspiegelt.

Neben den bundesweiten und lokalen wirtschaftlichen Entwicklungen ist die WIRO auch abhängig von demografischen Veränderungen der Bevölkerung. Mit rund 200.000 Einwohnern ist die Hansestadt Rostock die größte Stadt sowie zugleich das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Sie kann inzwischen nach vielen Jahren des Bevölkerungsrückganges wieder einen Zuwachs verzeichnen. Gründe dafür sind u. a. die steigende Zahl von Studenten der verschiedenen Rostocker Hochschulen, die Stärkung Rostocks als Wirtschafts- und Arbeitsstandort sowie eine Zunahme des Angebots an attraktivem Wohnraum und an hochwertigen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes. Zu den künftigen und wichtigsten Herausforderungen der WIRO zählen insbesondere die wachsende Einwohnerzahl der Hansestadt Rostock und die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung. Die Bevölkerungsgruppen der 0- bis 15-Jährigen (2010: 20.346, 2009: 19.566) sowie der 65-Jährigen und Älteren (2010: 46.741, 2009: 45.844) wachsen. Es ergeben

sich aus der veränderten Altersstruktur notwendige Anpassungen an das Wohnungsangebot. Als Stichworte seien hier kleinteilige Wohnungen für junge Menschen und Studenten, Mehrgenerationenhäuser sowie altersgerechtes, barrierefreies Wohnen genannt. Neubautätigkeiten werden demzufolge fokussiert. Diese Veränderungen bieten der lokalen Wohnungswirtschaft Ent-

wicklungs- und Wachstumschancen. Die sich dem Unternehmen stellende ökologische Verantwortung wird die WIRO vor ähnlich viele Aufgaben stellen. Erfolgreich hat sie bereits 21 Photovoltaikanlagen errichtet und in großem Maße CO₂-Sanierungen in den Wohnungsbeständen durchgeführt. An diesen ökologischen Investitionen wird das Unternehmen auch weiter-

hin festhalten. Die WIRO wird sich den zukünftigen Herausforderungen erfolgreich stellen und dabei allen ihren Aufgaben und ihrer Verantwortung gerecht werden, d. h. ihren Wohnungsbestand quantitativ und qualitativ für die genannten Entwicklungen absichern, um breiten Mieterschichten nachhaltig attraktiven Wohnraum anbieten zu können.

2. Stammkapital, Konsolidierungskreis und 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	100,0 %	60.000 T€
Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS)	WIRO	94,0 %	1.000 T€
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR)	WIRO	95,0 %	1.023 T€
(SIR) Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH	WIRO	100,0 %	250 T€

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)	25,0	250.000,00	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG	100,0	10.000,00	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB und Verzicht auf Einbeziehung nach § 296 Abs. 1 Nr. 2 HGB
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:

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote in %	Buchwert in €	Begründung
Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	22,8	5.828,73	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB
Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, Rostock	13,8	352.280,11	kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach §§ 290 i. V. mit 271 HGB
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	1	2.600,00	Kommanditanteil ist nicht zu konsolidieren

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.

Die an der Lighthouse Park Rostock Development GmbH gehaltene Beteiligung wurde mit Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 12.01.2010 mit Wirksamkeit zum 02.06.2010 an die TREE AG

veräußert, da es kein weiteres Interesse an dem Halten dieser Beteiligung gab.

Als reines Finanzierungsgeschäft hat die WIRO in den Jahren 2005/2006 985 Wohnungen und Gewerbeobjekte 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 Ge-

sellschaft 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.

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

3. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Entwicklung der Geschäftsfelder

Wohnungswirtschaft

Das 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		
	2010	2009		2010	2009
Wohnungen	35.926	35.997	verwaltete Wohnungen	452	459
gewerbliche Einheiten	658	710	gewerbliche Einheiten	40	46
Garagen / Stellplätze	9.163	9.174	Stellplätze / Garagen	40	57

Daneben erbringt der Konzern für 3.598 (davon eigene 1.916) Wohnungen, 29 Gewerbeeinheiten und 209 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Neben diesem Bestand werden acht Turn- und Sporthallen, eine Sportanlage, eine Tennisanlage, eine Schwimm- und eine Schießsportanlage, fünf Parkhäuser mit insgesamt 1.702 Stellplätzen sowie zwei Jugendwohnheime im Eigentum der WIRO gehalten.

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 wurden bisher regelmäßig im Rahmen des erforderlichen Ausgleiches der Inflationsraten durchgeführt.

Für die Zukunft werden die Mieterhöhungen nach dem neu erarbeiteten Mieterhöhungskonzept der WIRO unter Beachtung der Marktsituation im Rahmen des erforderlichen Inflationsausgleiches nur verhalten

zu erwarten sein. Die Miethöhen der Wohnungen in attraktiver Innenstadtlage entwickeln sich im Wesentlichen analog zur Nachfrage an diesem Standort. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Die Betriebskostenumlagen sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen, verursacht hauptsächlich durch die gestiegenen warmen Betriebskosten. Dieser Trend hält auch im Jahr 2011 an.

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Miete €/m ² (nettokalt)	5,50	5,48	5,45	5,41	5,38
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)	1,32	1,26	1,27	1,27	1,23
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)	0,77	0,73	0,67	0,61	0,62
Miete €/m ² (warm)	7,59	7,47	7,39	7,29	7,23

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt der WIRO-Konzern mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung, ausgebildeten Sozialarbeitern und mit intensiven Mahnverfahren entgegen. Dadurch werden Mietausfälle seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen stellte sich im Geschäftsjahr erfreulich positiv dar und betrug 0,26 % bezogen auf die Sollmieten (Vorjahr: 0,27 %).

Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen des WIRO-Konzerns liegt bei 2,66 % (Vorjahr: 3,91 %). 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. Der Grund ist die in Rostock vorhandene Mieterstruktur, welche zu großen Teilen aus kleinen Senioren- und Studentenhaushalten besteht. Die in Rostock durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,76 Personen. Ebenso sind höhergeschossige Woh-

nungen ohne Aufzug tendenziell nur mit Abschlüssen zu vermieten. Auf dem Rostocker Wohnungsmarkt bestimmt die Lage im Stadtgebiet immer mehr Nachfrage und Preis. Mit intensiven Marketingmaßnahmen konnte die WIRO in 2010 aktiv zum Leerstandsabbau beitragen. Die Leerstände prägen sich über das gesamte Stadtgebiet sehr verschieden aus.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO GmbH per 31.12.2010 folgendermaßen dar:

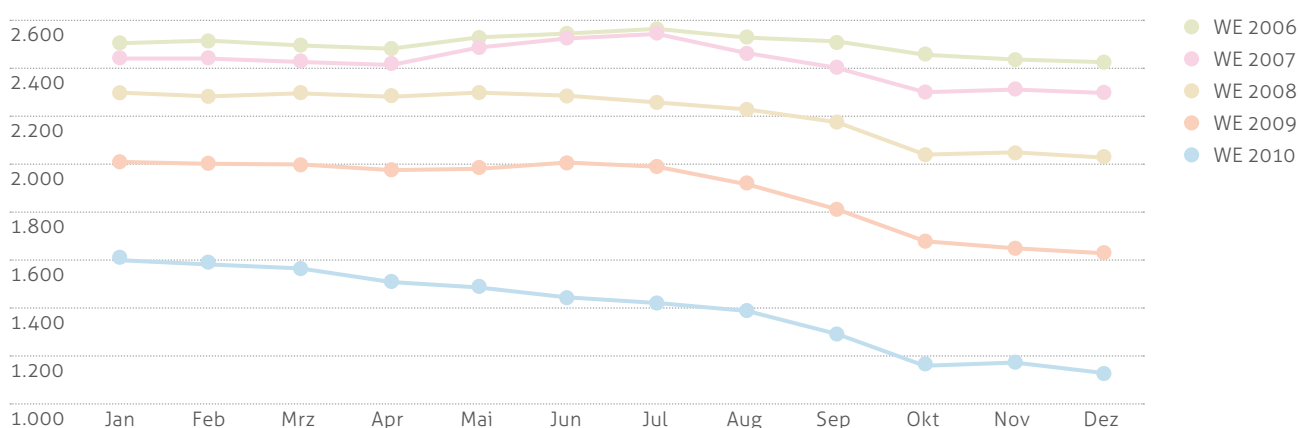
Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2010		Leerstand (strukturell) 2009
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Biestow	1.291	128	9,9	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe	3.224	110	3,4	0	0,00	0,00
Dierkow	7.903	1.805	22,8	44	2,44	3,49
Evershagen	9.276	4.966	53,5	169	3,40	4,90
Gehlsdorf	2.100	15	0,1	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.658	2.488	32,5	108	4,34	8,36
Hansaviertel	3.063	1.379	45,0	6	0,44	0,29
Komponistenviertel	3.062	2.204	72,0	8	0,36	0,09
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	10.841	1.613	14,9	6	0,37	0,25
Lichtenhagen	7.752	1.728	22,3	40	2,31	4,28
Lütten Klein	10.797	6.169	57,1	183	2,97	4,12
Markgrafenheide	963	133	13,8	2	1,50	1,50
Reutershagen	10.363	2.045	19,7	4	0,20	0,49
Schmarl	5.017	1.863	37,1	140	7,51	10,62
Stadtmitte	9.836	2.589	26,3	2	0,08	0,12
Südstadt	8.347	2.781	33,3	2	0,07	0,07
Toitenwinkel	8.531	2.638	30,9	238	9,02	12,66
Warnemünde	5.482	1.249	22,8	4	0,32	0,08
gesamt	115.506	35.903	31,1	956	2,66	3,91

Wie aus vorstehender Tabelle ersichtlich, ist die Leerstandssituation territorial sehr unterschiedlich ausgeprägt. Stadtteile wie beispielsweise Reutershagen, Warnemünde, Stadtmitte und Südstadt mit sehr geringem bis gar keinem Leerstand stehen Stadtteilen wie Toitenwinkel und Schmarl gegenüber, in welchen aktuell noch viele Wohnungen leer stehen. Hier steuert die WIRO mit gezielten Vermietungsaktionen auf eine Reduzierung der Leerstände in den genannten Stadtteilen zu.

Wie aus nachfolgender Statistik zu erkennen ist, hält der Trend bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand zur erhöhten Wohnraumnachfrage bei der WIRO und dem damit verbundenen Leerstandsabbau

bereits mehrere Jahre an. Für die Gesellschaft gilt es, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten bzw. diesen in den von höheren Leerständen geprägten Stadtteilen erfolgreich abzubauen.

Entwicklung Leerstand 2006 bis 2010



Der Grad der Anschlussvermietung lag 2010 bei 111,48 % (Vorjahr: 110,22 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 11,26 % ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet (Vorjahr: 11,7 %).

Nebenfelder des Kerngeschäftes »Wohnungswirtschaft« nehmen Tochtergesellschaften wahr.

Die PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH bewirtschaftet in der Hansestadt das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen vier Parkhäuser und drei Schwimmsteganlagen sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock. Sie erweitert damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur Rostocks bei. In der PGR sind per

31.12.2010 vier Mitarbeiter tätig, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt. Über die Betreibung und Wartung des Parkleitsystems für die Hansestadt Rostock durch die PGR wird gegenwärtig neu verhandelt.

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 Regiebe-

etriebes 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. Inzwischen beschäftigt die SIR 57 Mitarbeiter/-innen (per 31.12.2010). Auch sie wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Als Tochter der WIRO ist die RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH mit ihren insgesamt 27 Beschäftigten (per 31.12.2010) als Sanierungsträger der Han-

sestadt 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.

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

- Verkauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen des Anlage- und Umlaufvermögens
- Ankauf von renditeträchtigen Wohnimmobilien
- Entwicklung von neuen wohnungs- und gewerbeorientierten Baugebieten inklusive der Erschließungsmaßnahmen
- Vertrieb von baurägerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken
- Maßnahmen von Städtebauförderungs- und Stadt-sanierungsmaßnahmen etc.

Die WIRO ist in den folgenden Bau- und Erschließungsgebieten wie folgt tätig:

Marinegelände Gehlsdorf

Die WIRO verfügte hier ursprünglich über rd. 300 (im Vertrieb befindliche) baurägerfreie erschlossene Eigenheimgrundstücke. Zwischenzeitlich sind davon ca. 50 % verkauft und mit Eigenheimen bebaut. Im Geschäftsjahr 2008 hat die WIRO mit der Neuordnung der relativ großen Baugrundstücke begonnen, um die Verkaufsaktivitäten zu forcieren und der Nachfrage nach kleineren und somit preiswerteren Grundstücken nachzukommen. Mit der Umwidmung und Neuausrichtung dieser Grundstücke konnte der Abverkauf ab dem Frühjahr 2010 merklich belebt werden. Für die geplante Zentrumsbebauung wurde in 2010 ein Investor akquiriert.

Auf dem Kalverrad

Nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages im Dezember 2009 wurde im Mai 2010 mit der Erschließung von rund 33 ha

Bruttogrundstücksfläche mit zukünftig rund 15 ha Nettobaulandanteil im Stadtteil Lichtenhagen begonnen. Der Vertrieb der ca. 230 Grundstücke hat sich erwartungsgemäß zügig angeschlossen. Die Nachfrage zu diesem Baugebiet ist u. a. wegen seiner günstigen Lage im Grünen am Wohngebietsrand und gleichzeitig wegen der Nähe nach Warnemünde ausgesprochen hoch. Bis zum 31.12.2010 konnten von insgesamt 208 Grundstücken 50 Kaufverträge erfolgswirksam durchgeführt werden. Weitere 58 Kaufverträge, welche per 31.12.2010 geschlossen wurden, erhalten ihre Wirksamkeit erst 2011.

Holzhalbinsel

Die in direkter fußläufiger Anbindung zum Stadtzentrum befindliche Holzhalbinsel steht voll erschlossen zur Vermarktung bereit. Erste Verkäufe von Grundstücken wurden in 2008 realisiert, weitere Verkäufe wurden bereits für 2009 vertraglich endverhandelt. Erste Bauarbeiten in den Baufeldern 1 und 4 begannen im 2. Halbjahr

2009, der Hochbau erfolgte maßgeblich in 2010. Im Bau befinden sich ein Einkaufszentrum mit Parkhaus sowie Gewerbe- und Büroflächen und altengerechte Wohnungen. Mit der Fertigstellung der Einzelhandelsflächen, des Parkhauses und der sonstigen Flächen im Quartier 1 wird noch in 2011 gerechnet. Die die Holzhalbinsel maßgeblich entwickelnde Gesellschaft Delta Immobilien GmbH wie auch die WIRO beabsichtigen eigene Investitionsvorhaben im Bereich des innerstädtischen Wohnungsbaus. Die dieses Vorhaben begrenzenden baurechtlichen Vorgaben werden inzwischen in den dafür zuständigen Ämtern der Hansestadt Rostock bearbeitet. Die Hansestadt Rostock signalisierte bereits ihre Zustimmung zu den Planungsvorhaben.

Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd

Die geplanten Vorhaben in den Gewerbeparks konnten im Geschäftsjahr 2010 nicht wie ursprünglich vorgesehen durchgeführt werden. Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Brinckmansdorf Nord sind auf-

grund derzeit nicht vorhandener Investoren und in Abhängigkeit von der Fördergeldbereitstellung zurückgestellt.

Der Abverkauf von Grundstücksflächen im Gewerbepark Süd war bereits im Dezember 2006 erfolgt. Wegen der versagten Bebauungsplanänderung können derzeit nur Teilflächen aus dem Kaufgegenstand vollzogen werden. Für die verbleibenden Restflächen ist die WIRO durch ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren (derzeit im Abwägungsprozess) um die Zuordnung von Einzelhandel bzw. zukünftiger Bau- und Gartenfachmarktflächen bemüht.

Wohnpark Brinckmanshöhe

Neben den Gewerbeparks Brinckmansdorf Nord und Süd ist der Wohnpark Brinckmanshöhe gelegen. Der hierfür bestehende Bebauungsplan fordert einen 12,50 m hohen Lärmschutz entlang einer S-Bahn-Trasse, um die auf Wohngebietsseite gelegenen Grundstücke marktfähig zu machen. Ein bisher geplanter aktiver Lärmschutz in Form einer mehrgeschossigen Wohnbebauung wird grundsätzlich abgelehnt. Vielmehr ist die Errichtung eines passiven Lärmschutzes durch den Bau eines Erdwalls in Kombination mit einer Mauer auf der Wohngebietsseite geplant. Hierzu werden Nettobaulandanteile in Anspruch genommen. Die reinen technischen Kosten belaufen sich auf ca. 1,1 Mio. €. Eine Wertberichtigung der hierfür einzubeziehenden Nettobaulandflächen ist aufgrund der vorhersehbaren Ertraglosigkeit erforderlich geworden. Für die noch zur Wohnbebauung verbleibenden Flächen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da sich der eigentliche städtebauliche Charakter laut Bebauungsplan von mehrgeschossigem Wohnungsbau zugunsten einer reinen Einfamilienhausbe-

bauung ändert. Somit wäre die Marktfähigkeit der verbleibenden Grundstücke wieder gegeben.

Biestow

Für das in Biestow liegende Bauentwicklungsland mit rund 54 ha war für die kommenden Jahre bei positiver Bebauungsplanentwicklung eine abschnittsweise Erschließung geplant. Hierfür wurde bereits ein Strukturentwicklungskonzept in 2006 sowie eine Marktstudie erstellt, die mit dem Bauausschuss und dem Aufsichtsrat der WIRO in 2010 erneut diskutiert wurde. Entsprechende Strukturkonzepte verweisen in der Hauptsache auf Verkehrsprobleme und Varianten der Erschließungsrichtung. Eine Entscheidung über einen endgültigen Baubeginn wurde bisher nicht getroffen. Für einen Neustart sind alle Planungsunterlagen neu zu erstellen.

Groß Klein – Likedeeler Hof

Aktuell beschäftigt sich die WIRO mit der Entwicklung von alternativen Wohnformen für altersgerechtes Wohnen und für Mehrgenerationenhaushalte, um der Nachfrage nach ebenerdigen Wohnraum in den Stadtgebieten nachzukommen. Maßgaben sind die Schaffung einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung, guter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, ausgeprägte Infrastruktur und Ostseenähe. Eine erste Planung liegt für den nördlichen Stadtteilrand Groß Klein vor. Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist bei den Rostockern beachtlich hoch. Zur Fortsetzung der bereits Ende 2009 aufgenommenen Planung zum Bau des »Likedeeler Hof« mussten für eine mögliche Industrieflächenenerweiterung auf der benachbarten Freifläche erneute gutachterliche Aussagen zum Lärm eingeholt werden. Ein

neues Lärmschutzgutachten belegt, dass eine weitere Industrieansiedlung auf der benachbarten Freifläche die Lärmpegelwerte wesentlich überschreiten würde und demzufolge nicht möglich ist. Die Projektplanungen für die alternative Wohnform konnten Ende 2010 daher fortgesetzt werden. Die WIRO rechnet mit einem Baubeginn zum Oktober 2011.

Mittelmole

Nach erfolgreicher Beteiligung an einem Gebotsverfahren kaufte die WIRO am 18.11.2010 zu einem Kaufpreis von 14,2 Mio. € attraktive Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 67 ha auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde. Der Lasten- und Nutzenübergang erfolgte zum 28.12.2010. Damit sicherte sich die WIRO eines der attraktivsten Grundstücke in der Hansestadt Rostock. Die Grundstücksentwicklung soll moderat und unter Berücksichtigung des öffentlichen Zwecks, des Gemeinwohls, der notwendigen infrastrukturellen Entwicklung und der städtebaulichen Komponente in Warnemünde erfolgen. Schwerpunkte bei der Grundstücksentwicklung sind die Bereitstellung von Parkplatzflächen für Tagesgäste, die Einbeziehung von Flächen für die Segelwettbewerb während der Warnemünder Woche, die Möglichkeit eines weiteren Liegeplatzes für Kreuzliner, die Errichtung von Mietwohnungen und die Entwicklung eines Hotels mit touristischer Unterlagerung auf der Landspitze durch einen Investor.

Neptunwerftgelände

Die WIRO besitzt im stadtnahen Neptunwerftgelände teilweise durch Bebauungsplan belegte gewerblich geprägte Grundstücksflächen von derzeit rund vier Hektar. Der Zuschnitt und die Kleinteiligkeit der Flä-

chen beschränken die Marktfähigkeit und Nachfrage. Vorwiegend die in Ufernähe gelegenen Mischbau- und Gewerbeflächen sind bereits langfristig belegt und bestimmen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits in 2010 ist ein Änderungs-

und Erweiterungsverfahren zum Bebauungsplan beantragt worden. So sollen nicht enthaltene Bauflächen in den Baubauungsplan aufgenommen sowie die Umwidmung zu Mischbauflächen teilweise erreicht werden. Eine Eigennutzung bzw. -bebauung ist

nicht vorgesehen, sondern vielmehr die Veräußerung der Flächen. Diese stehen in Abhängigkeit von der Grundstückslage und den beantragten Änderungsabsichten im Bebauungsplanverfahren.

Folgende Verkäufe im Anlage- und Umlaufvermögen wurden im Geschäftsjahr 2010 realisiert:

		Kaufpreis T€
Anlagevermögen		
445 m ²	Grundstücke	56,0
8	Wohnobjekte	632,6
1	Gewerbeobjekte	292,2
Umlaufvermögen		
43.012,9 m ²	Grundstücke	5.690,8
2	Eigenheime	363,6
23	Eigentumswohnungen	1.654,1

Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung 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 zur CO₂-Reduzierung. Dafür spricht der Bau von sieben weiteren Photovoltaikanlagen in 2010. In den kommenden Geschäftsjahren wird die WIRO an diese energetischen Investitionen anknüpfen.

Die WIRO hatte in der Vergangenheit durch horizontalen Rückbau, Abbruch und Zu-

sammenlegung ihren Wohnungsbestand um rund 646 Wohnungen in Verbindung mit den Vorgaben des »Stadtumbau Ost« (ISEK) verringert. Auf lange Sicht stellt sich die WIRO auf zu erwartende demografische Veränderungen mittels einer langfristigen Abriss-, Rückbau- und Umbauplanung ein. Im Jahr 2010 stimmten die Gremien drei konkreten Abrissmaßnahmen zu, von denen eine bereits 2010 umgesetzt wurde. Zwei weitere folgen 2011. Das endgültige Konzept für eine zukunftsorientierte Bestandsbewirtschaftung befindet sich erneut in Überarbeitung, da die starke Dynamik des Rostocker Wohnungsmarktes das Unternehmen veranlasst hat, zukünftige Bestandsbewirtschaftungskonzepte neu zu überdenken.

Die WIRO aktivierte im Geschäftsjahr 16,7 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich mit 14,2 Mio. € der Ankauf von Grundstücksflächen auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde (ca. 67 ha) und mit 1,7 Mio. € aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 563,3 T€ (Vorjahr 130,5 T€) und für die technischen Anlagen 1.009,6 T€ (Vorjahr 1.306,0 T€) ausgegeben, die sich maßgeblich auf die Errichtung der Photovoltaikanlagen beziehen.

Der Konzern investierte insgesamt 18,4 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €).

Finanzierung

Die WIRO hat in 2010 ihren Entschuldungskurs weiter fortgesetzt, sodass sich der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln zum 31.12.2010 um 34 Mio. € auf 1.088,2 Mio. € reduziert hat; dies entspricht einer Tilgungsleistung von 3,03 % (Vorjahr: 2,77 %). Die Struktur des Darlehensbestands besteht unverändert aus überwiegend langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Landesmitteln betrug 215,9 Mio. € (19,84 %); das verbleibende Restvolumen von 872,3 Mio. € wurde über weitere 26 Gläubiger generiert.

Insgesamt reduzierte sich die Zahl der Darlehensverträge auf 1.705 (Vorjahr 1.776).

Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 4,38 % (Vorjahr 4,41 %) – dies entspricht einem Aufwand aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 48,4 Mio. € (Vorjahr 50,1 Mio. €). Das über das gesamte Jahr 2010 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte auch weiterhin genutzt werden, um zusätzliche Einsparungen zu erzielen. So konnte beispielsweise zum Zeitpunkt des Zinstiefs im August 2010 eine Umwandlung von 17 Mio. €

an KfW-Mitteln in Bankdarlehen umgesetzt werden, welche langfristig erhebliche Ersparnisse von Zins- und Tilgungsleistungen sichern können. Weiterhin wurden die günstigen Rahmenbedingungen auch durch die Fortführung der bestehenden kurzfristigen Darlehen mit variabler Zinsbasis genutzt; aktuell beläuft sich die Höhe dieser Mittel auf 46,4 Mio. €.

Als Neugeschäft wurden lediglich im Rahmen von förderfähigen Sanierungsmaßnahmen bzw. notwendiger Umfinanzierungen im Rahmen von Strukturierungsprozessen Darlehen in Höhe von 1,67 Mio. € realisiert.

Die Liquiditätslage des Unternehmens ist weiterhin als positiv zu bewerten. Die Auslastung der vorhandenen Kreditlinien zum Stichtag 31.12.2010 hat sich zwar von ca. 13,3 Mio. € auf ca. 30 Mio. € erhöht (das entspricht einer Auslastung von ca. 70 %) – dies ist allerdings der Zwischenfinanzierung des Ankaufs von Grundstücksflächen auf der Warnemünder Mittelmole geschuldet. Mit Valuta zum 03.01.2011 wurden hiervon 10 Mio. € über die Neueindeckung von Kreditmitteln bereits zurückgeführt. Insofern ist dennoch eine leichte

Erhöhung der Auslastung der Kreditlinien zum Jahresende zu verzeichnen, da damit die Übernahme der Zwischenfinanzierung für die Erschließungsarbeiten im Baugemarkt »Auf dem Kalverradd« abgedeckt wurde.

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

Das Jahr 2010 war geprägt von einer Konsolidierung der Marktteilnehmer untereinander als Ergebnis der vorangegangenen bzw. andauernden Kreditkrise. Analog des Vorjahres konnte die WIRO wie auch ein Großteil der gesamten deutschen Wohnungswirtschaft von den günstigen Zinsbedingungen des Jahres profitieren. Für das Jahr 2011 ist die WIRO gut aufgestellt, bezogen auf die Neuerungen von Basel III sowie auf die prognostizierten steigenden Zinsmärkte. Die von dem Unternehmen gebotene Transparenz und Verlässlichkeit als Basis guter Geschäftsbeziehungen gegenüber den Gläubigern wird ebenfalls dazu beitragen, den neuen Anforderungen gerecht werden zu können.

Personal- und Sozialbereich

Das abgeschlossene Geschäftsjahr hat durch Rationalisierungen, Strukturveränderungen und damit verbundene neue Ar-

beitsaufgaben weitere Leistungssteigerungen von allen Mitarbeitern/-innen verlangt.

Fachspezifische Weiterbildungen für 214 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fanden bei der WIRO in 157 Maßnahmen statt.

Der WIRO-Konzern beschäftigte am 31.12.2010 folgende Mitarbeiter/-innen:

Mitarbeiter/-innen				
	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische	60	221	281	75
Technische	11	10	21	2
Gewerbliche	169	49	218	8
Auszubildende	9	19	28	-
gesamt	249	299	548	85

Der Betriebsrat der Muttergesellschaft besteht aus 11 Personen, davon ist ein Mitarbeiter von der Tätigkeit bei der WIRO freigestellt. Dem Wirtschaftsausschuss gehören fünf Mitarbeiter/-innen an. In die Jugendvertretung wurden drei Auszubildende bzw. jugendliche Mitarbeiter/-innen gewählt.

Dem Betriebsrat der RGS gehören drei Mitarbeiter/-innen an. Die Mitarbeiter/-innen der SIR wählten 2010 ihren 5-köpfigen Betriebsrat. Seit 2004 besteht auch ein Konzernbetriebsrat.

Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen ist bei der WIRO selbst zum 01.01.2011 auf 461 gestiegen (Vorjahr: 455). Mit sechs

Mitarbeiter/-innen wurden in 2010 Verträge zur Altersteilzeit abgeschlossen. Die WIRO beschäftigte im Geschäftsjahr von April bis Oktober 26 Gartenarbeiter als Saisonkräfte.

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, welcher in technischen Gewerken, wie Schlüsseldienst, 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 31.12.2010 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 114 Mitarbeiter (Vorjahr: 108).

In 2009 hat die WIRO begonnen, Audits mit den Abteilungsleitern und sämtlichen Führungskräften durchzuführen. Diese wurden in 2010 fortgeführt. Ziel dieser Audits ist es, die vorhandenen Kenntnisse und Fähigkeiten dieser Mitarbeiter zu erkennen, Potenziale zu heben und diese gezielt zu fördern.

Aufgrund der sich stetig verbessernden Vermietungssituation für die WIRO und des damit einhergehenden Rückgangs von Leerständen wurden in 2010 erstmals nach langer Zeit in den KundenCentern neue Mitarbeiter für die Wohnungsverwaltung eingesetzt. Der von der WIRO angebotene Mieterservice soll damit nachhaltig gesichert und zugleich gesteigert werden.

4. Änderungen rechtlicher Grundlagen

Die Geschäfte der WIRO werden regulierend unterstützt sowohl durch die Unternehmenssatzung vom 20.09.2007 als auch durch eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung der Ausschüsse vom 27. November 2008. Mit diesen drei Regularien folgte die WIRO auch in 2010 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

Die Satzung der WIRO wurde per Gesellschafterbeschluss vom 22.11.2010 geän-

dert und mit Eintragung in das Handelsregister am 24.11.2010 wirksam. Mit der Satzungsänderung wurde die Zuständigkeit für die Zustimmungspflicht zum Wirtschaftsplan von dem Aufsichtsrat auf die Gesellschafterversammlung verlagert.

Aufgrund neuer Rechtsprechung im Körperschaftsteuerrecht zur Regelung der Verlustübernahme gemäß § 302 AktG wurden mit allen drei konsolidierten Tochtergesellschaften neue Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen. Mit der RGS wurde zudem ein Beherrschungsvertrag

abgeschlossen, welcher für den Erhalt der organisatorischen Eingliederung und der damit einhergehenden umsatzsteuerlichen Organschaft notwendig wurde. Alle Verträge gelangten noch im Dezember 2010 in das Handelsregister zur Eintragung und somit zur Wirksamkeit.

Die Kündigungsschutzklage des ehemaligen Geschäftsführers, Herrn Bernhard Küppers, wurde im September 2010 in erster Instanz abgewiesen. Dagegen hat dieser Berufung eingelegt. Dieses Verfahren ist noch anhängig.

5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

Die Konzernbilanz weist nach Umstellung auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz die in den Vorjahren auf Aktiva und Passiva ausgewiesenen eigenen Anteile in Höhe von 184,1 T€ nicht mehr aus. Nach Fristigkeiten gegliedert ergibt sich folgende Struktur:

	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.512.759,6	92,9	1.526.433,4	93,4
Anlagevermögen	1.430.622,2	87,9	1.443.136,5	88,3
Umlaufvermögen	82.137,4	5,0	83.296,9	5,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	114.939,0	7,1	108.457,0	6,6
Gesamtvermögen	1.627.698,6	100,0	1.634.890,4	100,0
Eigenkapital	364.231,7	22,4	416.773,8	25,5
Fremdkapital				
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.180.422,0	72,5	1.147.614,2	70,2
Kurzfristiges Fremdkapital	83.044,9	5,1	70.502,4	4,3
Gesamtkapital	1.627.698,6	100,0	1.634.890,4	100,0

Die Bilanzsumme ist um 7.191,8 T€ (0,4 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.627.698,6 T€.

Die Struktur des Konzerns ist durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Vermögens gekennzeichnet. Das Anlagevermögen der WIRO entwickelte sich analog zu den Ausführungen zur Vermögenslage der WIRO.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital decken vollständig das langfristig investierte Vermögen ab. Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns kann mit 22,4 % (Vorjahr: 25,5 %) als solide bezeichnet werden. Die Bilanzsumme besteht

mit 77,6 % (Vorjahr: 74,5 %) aus Fremdkapital. Das Absinken der Eigenkapitalquote wird durch die Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen nach den Vorgaben des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes verursacht. Hieraus wurden insgesamt 45.948,4 T€ für die Bildung des Passivpostens »Latente Steuern« entnommen.

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 größten 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 in den Vorjahren ausgewiesene Vermögenslage der WIRO als Muttergesellschaft war um den eigenen Anteil in Höhe von 184,1 T€ auf der Aktiv- und Passivseite saldiert. Nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes entfällt der Ausweis auf der Aktiva und Passiva der Bilanz. Die Vermögenslage der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.485.064,8	92,9	1.498.179,6	93,3
Anlagevermögen	1.402.927,4	87,7	1.414.882,7	88,1
Umlaufvermögen	82.137,4	5,2	83.296,9	5,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	113.795,0	7,1	107.457,9	6,7
Gesamtvermögen	1.598.859,8	100,0	1.605.637,5	100,0
Eigenkapital	338.397,4	21,2	373.269,3	23,2
Fremdkapital				
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.175.966,5	73,5	1.159.624,3	72,3
Kurzfristiges Fremdkapital	84.495,9	5,3	72.743,9	4,5
Gesamtkapital	1.598.859,8	100,0	1.605.637,5	100,0

Die Bilanzsumme ist um 6.777,7 T€ (0,4 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.598.859,8 T€.

Das Anlagevermögen hat sich in 2010 um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge, saldiert um Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt um 11.955,3 T€ verringert.

Die Eigenkapitalausstattung ist aufgrund der reduzierten Bilanzsumme infolge der

absoluten Verminderung insgesamt auf 21,2 % gesunken (Vorjahr: 23,2 %). Das Absinken der Eigenkapitalquote wird durch den Rückgang der Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG nach den Vorgaben des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes verursacht. Hieraus wurden insgesamt 30.005,3 T€ für die Bildung des Passivpostens »Latente Steuern« entnommen.

Getilgt wurden im Geschäftsjahr planmäßig Annuitätendarlehen in Höhe von 33.927,9 T€ (Vorjahr: 31.914,8 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 1.669,0 T€ (Vorjahr: 4.961,8 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital beträgt per 31.12.2010 78,8 % (Vorjahr: 76,8 %).

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 sich aus der statistischen Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergebende Übersicht:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	4.304,8	2.948,8	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			1.356,0
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	6.909,6	6.364,9	544,7
Bankverbindlichkeiten	583,7	739,8	156,1
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	26.743,8	19.697,2	7.046,6
Nettogeldvermögen	- 16.113,1	- 11.123,3	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 4.989,8
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	51.880,1	52.341,3	- 461,3
Unfertige Leistungen, Vorräte	51.844,5	46.802,0	5.042,5
Erhaltene Anzahlungen	55.717,4	50.065,4	5.652,0
Nettoumlaufvermögen	31.894,1	37.954,7	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 6.060,6

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Hierbei sind die im Umlaufvermögen verbliebenen Wohnungen der ehemaligen ROGWO unberücksichtigt geblieben.

Das Nettoumlaufvermögen ist zum Vorjahr trotz Anstiegs der liquiden Mittel gesunken. Neue Bewertungsgrundsätze für Rückstellungen nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz führten zu höheren Rückstellungswerten und zu einem niedrigeren Nettogeldvermögen.

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

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Liquiditätsveränderung T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	3.504,9	2.212,8	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			1.292,1
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	8.556,6	8.053,5	503,1
Bankverbindlichkeiten	430,7	739,8	309,1
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	28.416,7	22.002,9	6.413,8
Nettogeldvermögen	- 16.785,9	- 12.476,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 4.309,5
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	50.040,6	50.485,1	- 444,5
Unfertige Leistungen, Vorräte	51.692,9	46.706,5	4.986,4
Erhaltene Anzahlungen	55.648,4	50.001,2	5.647,2
Nettoumlaufvermögen	29.299,2	34.714,0	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 5.414,8

Die Entwicklungen der Finanzlage der WIRO entsprechen denen des Konzerns.

Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	11.279,6	8.581,4	2.698,2
Cashflow nach DVFA/SG	40.066,4	36.254,6	3.811,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.544,4	49.083,4	461,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 16.642,3	- 5.413,9	- 11.228,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 31.610,0	- 45.006,7	13.396,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.212,8	3.550,0	- 1.337,2
Zahlungswirksame Veränderungen	1.292,1	- 1.337,2	2.629,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.504,9	2.212,8	1.292,1

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 461,0 T€ erhöht. Dieser war im Wesentlichen geprägt von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 16.642,3 T€ aus

dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 32.902,1 T€ wurde in Summe mit 31.610,0 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und damit den langfristigen Schuldenstand zu vermindern und für die Aufnahme von Terminkrediten zur Ankaufsförderung der Grundstücksflächen auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde in Höhe von ca. 15 Mio. €. Unter Beachtung der Gewinnausschüttung wurde insgesamt eine Erhöhung

des Bestandes an liquiden Mitteln von 1.292,1 T€ erzielt.

Zu erwartenden Änderungen der Zinskonditionen wurde durch Aufnahme von Forward-Darlehen in Höhe von 1,7 Mio. € entgegengewirkt.

Der WIRO-Konzern war im Geschäftsjahresverlauf 2010 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	15.858,1	14.662,7	1.195,4
Finanzergebnis	1.831,1	1.228,5	602,6
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 3.757,9	- 5.293,0	1.535,1
Außerordentliches Ergebnis	- 334,7	0,0	- 334,7
Ertragsteuern	5.368,0	4.026,3	- 1.341,7
Jahresüberschuss	8.228,6	6.571,9	1.656,7

Die Ertragslage der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	17.564,6	16.325,8	1.238,8
Finanzergebnis	2.050,5	1.603,9	446,6
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 3.756,4	- 5.293,0	1.536,6
Außerordentliches Ergebnis	- 316,0	0,0	- 316,0
Ertragsteuern	4.263,1	4.055,3	207,8
Jahresüberschuss	11.279,6	8.581,4	2.698,2

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft des Kerngeschäftes, die Wohnungsbewirtschaftung, erkennen. Die Ertragslage hat sich um 2.698,2 T€ gegenüber dem Vorjahr verbessert. Wesentlichen Einfluss auf das gestiegene Jahresergebnis hatten die Erlöse der Hausbewirtschaftung und des Grundstückverkehrs; denen gegenüber stehen gesunkene Zinsaufwendungen.

Die Steigerung des ordentlichen Ergebnisses entspricht dem positiven Geschäftsverlauf der WIRO.

Aufgrund der bei dem neutralen Ergebnis einzubeziehenden Konsolidierungsmaßnahmen ist die Verminderung des Konzernjahresüberschusses gegenüber dem der WIRO zu begründen.

Das außerordentliche Ergebnis beinhaltet zukünftige Gehalts- und Rentenanpassungen der Pensionsrückstellungen von 1 % in Form einer Zuführung. Anlass waren die geänderten Bewertungsgrundsätze des zum 01.01.2010 erstmalig angewendeten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

Die Spartenrechnung bei der WIRO selbst zeigt folgendes Bild:

	2010 T€	2009 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	26.906,5	25.560,9
Grundstückswirtschaft	1.551,3	- 223,1
Dienstleistungen	0,9	240,8
	28.458,7	25.578,6
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.697,9	1.723,5
Finanzergebnis	- 475,4	- 1.047,3
Sonstige Vorgänge saldiert	- 14.401,6	- 13.673,4
Bilanzgewinn	15.279,6	12.581,4

Das Ergebnis in der Spartenrechnung widerspiegelt die positive Entwicklung im Bereich Wohnungswirtschaft einerseits mit anhaltend zurückgehenden Leerständen und andererseits mit der Reduzierung der Fremdkapitalkosten.

Das Spartergebnis des Unternehmensbereiches Grundstückswirtschaft konnte im Geschäftsjahr wieder voll gedeckt werden. Geprägt ist das Ergebnis von den intensiven Aktivitäten zum Ankauf der Grundstücksflächen auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde und weiterhin durch die Verkaufserfolge im Baugebiet »Auf dem Kalverrad«.

Der Dienstleistungsbereich weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen, führten jedoch zu einer positiven Entwicklung in der Hausbewirtschaftung.

Das neutrale Ergebnis ist maßgeblich gekennzeichnet durch die außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie durch die Zuschreibungen im Anlagevermögen. Weiterhin sind die Rückstellungsbildungen bezüglich der Vermögenszuordnungsfragen zwischen der WIRO und der Bundesrepublik Deutschland berücksichtigt. Ebenfalls ist die Bildung von

Drohverlustrückstellungen für Sonderobjekte ein wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses. Die Auswirkungen des erstmals in 2010 angewandten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes spiegeln sich umfänglich im neutralen Ergebnis wider.

Mit Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zur Reformierung des Handelsgesetzbuches hat die WIRO zum 01.01.2010 eine Eröffnungsbilanz nach den neu geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Unterschiedsbeträge zwischen Handels- und Steuerbilanz, welche aus verschiedenen Wertansätzen von Aktiva und Passiva resul-

tieren und die sich in den späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, werden gemäß § 274 Abs. 2 HGB mit dem unternehmensindividuellen Ertragsteuersatz im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet (voraussichtlicher Steuersatz 31,575 %).

Die Bilanz der WIRO ist geprägt durch die im Anlagevermögen aktivierten Wohn- und Geschäftsbauten (rd. 87 % der Bilanzsumme). Die mit Abstand größte Differenz resultiert aus den unterschiedlichen Bewertungen dieser Positionen, konkret aus der planmäßigen steuerlichen Mehrabschreibung. Die steuerlichen Mehrabschreibungen haben zu entsprechend geringeren steuerlichen

Ergebnissen und damit zu einem im Verhältnis zur Handelsbilanz geringeren Steuer- aufwand bzw. höheren Verlustvorträgen geführt. Durch die zukünftig passiv abzugrenzenden latenten Steuern auf die Bewertungsdifferenz aus Mehrabschreibungen wird der Steueraufwand in der Handelsbilanz an das handelsrechtliche Ergebnis angepasst. Entstandene aktive latente Steuern, welche maßgeblich aus unterschiedlicher Bewertung von Rückstellungen stammen, wurden mit dem Überhang an passiven latenten Steuern verrechnet. Steuerliche Verlustvorträge wurden gemäß § 274 Abs. 1 HGB bei der Berechnung insoweit berücksichtigt, wie sie die passiven Latenzen ausgleichen.

Erstmals wurde zum 31.12.2010 als gesonderter Posten »Passive latente Steuern« in die Bilanz eingestellt. Die passiven latenten Steuern betragen zum 31.12.2010 für die WIRO 30.756,7 T€ und für den Konzern 53.507,0 T€. Der Aufwand aus der Veränderung der latenten Steuern für das Geschäftsjahr für die WIRO in Höhe von 743,5 T€ und für den Konzern in Höhe von 1.103,8 T€ wurde jeweils unter dem Posten »Steuern von Einkommen und vom Ertrag« der Gewinn- und Verlustrechnungen ausgewiesen. Den Anhangspflichtangaben gemäß § 285 Nr. 29 HGB ist die Gesellschaft nachgekommen.

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 8.228,6 T€ (Vorjahr: 6.571,9 T€); der der WIRO 11.279,6 T€ (Vorjahr: 8.581,4 T€). Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag in Höhe von 3.051,0 T€ (Vorjahr: 2.009,5 T€) setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 T€	2009 T€
Nachgeholte Abschreibungen	- 2.157,0	- 2.182,6
Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	5,6	5,6
Latente Steuern	- 1.103,8	30,0
Sonstige Erträge/Aufwendungen	204,2	137,5
Unterschiedsbetrag	- 3.051,0	- 2.009,5

6. Nachtragsbericht

Die Geschäftsentwicklung in 2011 schließt sich bei sämtlichen Konzern-Unternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

7. Risikobericht

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem installiert, welches der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt quartalsweise, zuletzt im Februar 2011. Hierfür werden standardisierte Formblätter von der WIRO verwendet, die auf die konkreten Belange des Unternehmens abgestimmt sind. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich hierzu an den Aufsichtsrat. Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden (in 2010: strittige Vermögenszuordnungen), werden dem Aufsichtsratsvorsitzenden umgehend mitgeteilt. Eine Berichterstattung erfolgt dann in der Aufsichtsratssitzung. Wesentliche Risiken bestanden im Geschäftsjahr, wie bereits genannt, hinsichtlich ungeklärter Vermögenszuordnungen. Diesem Risiko wurde neben der Erfassung im Risikomanagement bilanziell per Rückstellungsbildung Rechnung getragen. Geschäfte zum Schutz vor Zinsänderungsrisiken sind ebenfalls im Risikomanagementsystem erfasst.

Von einem Liquiditätsrisiko ist auch in 2011 aufgrund des positiven Cashflows aus dem Kerngeschäft und der Kreditlinien in Höhe

von 44,0 Mio. € (inklusive Avale) nicht auszugehen.

Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und so geeignete Maßnahmen zur Abwehr dieser einzuleiten.

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass die bisherige Dynamik des Energiekostenanstiegs weiter anhält und damit einhergehend von einer zunehmenden Belastung der Mieterhaushalte auszugehen ist.

Personelle Risiken sind für die Folgejahre nicht zu ersehen. Langfristig ist jedoch eine personelle bedarfsbezogene Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm erforderlich.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente wie ein internes Kontrollsystem und das 4-Augen-Prinzip sind installiert und finden ihre konsequente Anwendung.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohn- und Immobilienmarkt Rostocks werden allgemein positiv beurteilt, u. a. wegen des derzeit anhaltenden jährlichen Bevölkerungszuwachses von 1,5 %.

Das in 2010 eingeführte Instandhaltungsmanagement stellt für das Unternehmen ein strategisches Steuerungsinstrument dar. Damit lassen sich kurz- bis langfristig frühzeitig das Bauvolumen, erzielbare Synergien sowie der damit zusammenhängende Finanzbedarf erkennen und lenken.

Das Unternehmenskonzept berücksichtigt zudem jetzt schon die zukünftige demografische Entwicklung Rostocks, u. a. durch Einplanung von alternativen Wohnprojekten, Mehrgenerationenhäusern, altersgerechten Wohnanlagen sowie speziellen Wohnformen für junge Leute. Die fristgerechte Bereitstellung dieser Wohnformen sieht das Unternehmen als Chance für eine nachhaltig hohe Vermietbarkeit. Begonnene Neubauplanungen von Mietwohnungen, auch in hochwertiger Form, sieht das Unternehmen aufgrund dafür bestehender umfangreicher Nachfrage für sich als weitere Chance.

8. Prognosebericht

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.

Die Gesellschaft wird die Vermarktung von Grundstücken, die der gewerblichen Ansiedlung sowie der Wohnbebauung dienen, weiter forcieren. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von umgewandelten Eigentumswohnungen und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnob-

jekten in begehrter Innenstadtlage intensivieren.

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 Modernisierungsgrad der Immobilienbestände sichert die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die verbesserte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Bezug auf die allgemeine Wohnraumnachfrage bei der WIRO im Vergleich zu den Vorjahren hält weiterhin an. Intensive Marketingmaßnahmen und qualifizierte Serviceleistungen tragen zur Festigung der Marktposition der WIRO bei. Der Leerstand bei den Bestandsobjekten verminderte sich erfreulich im laufenden Jahresvergleich auf 2,66 % (Vorjahr 3,91 %).

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

Das Unternehmen hat das Bestreben, an die bereits getätigten energieeffizienten Investitionen im Wohnungsbestand der vergangenen Jahre anzuschließen und diese zukünftig zu intensivieren. Dazu zählen auch die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen sowie die Erschließung und anschließende Nutzung alternativer Energiequellen. Voraussetzung ist stets die Rentabilität der jeweiligen Investition.

Insgesamt wird das langfristige Unternehmenskonzept im Jahr 2011 weitergeführt, welches die Bedürfnisse der Gesellschaft sowohl gegenwärtig als auch zukünftig einbezieht.

Die WIRO wird sich in den nächsten Jahren in größerem Umfang mit Instandhaltungsmaßnahmen befassen müssen, da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 15 Jahre zurückliegen. Diese fanden bereits

pauschal ihre Berücksichtigung im Unternehmenskonzept. Dazu wurde ein Instandhaltungsprogramm entwickelt, in welchem detailliert nach einzelnen Objekten erforderliche Baumaßnahmen mit entsprechender Fälligkeit aufgeführt werden.

Im neuen Jahr werden die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählen, wiederum auf den Prüfstand gestellt. Deren Wirtschaftlichkeit wird analysiert, bevor es zu weiteren Entscheidungen durch die Geschäftsführung kommt. Dazu zählt insbesondere das Betreiben von Sonderobjekten.

Mit Umstellung des Jahresabschlusses der WIRO und des Konzerns auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz zum 01.01.2010 ist das Unternehmen in der Rechnungslegung nun für die kommenden Geschäftsjahre gerüstet. Die Entwicklungen von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen können sicher geplant werden.


Das in 2010 für die WIRO eingeführte neue Corporate Design verlieh dem Unternehmen einen optisch modernen Anstrich. An der Umsetzung dieses in der gesamten Unternehmenskommunikation und im Unternehmenslayout wird in 2011 weiter intensiv gearbeitet.

Bei weiterhin im Wesentlichen unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen für die Jahre 2011 und 2012, ein positiver Geschäftsverlauf, der sich auf der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlägt, erwartet. Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

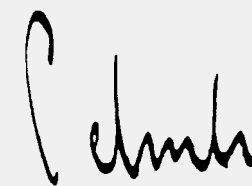
9. Weitere Angaben

Die Gesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 15.279.554,30 € aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft der Gesellschafter nach dessen Feststellung durch Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung. Bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2010 haben der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung einer Vorabausschüttung an die Gesellschafterin Hansestadt Rostock in Höhe von 2.500.000,00 € zugestimmt. Nach Verrechnung dieser mit dem ausschüttungsfähigen Gewinn schlägt die Geschäftsführung vor, 14.500.000,00 € des Bilanzgewinns abzüglich der auf den Bilanzgewinn 2010 geleisteten Vorabausschüttung in Höhe von 2.500.000,00 € dem Gesellschafter auszuschiütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 779.554,30 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, 21.03.2011




Ralf Zimlich
Geschäftsführer
(Vorsitzender)



Kay Schulte
Geschäftsführer



A photograph of a red sofa on a green lawn under a blue sky with white clouds. The sofa is in the foreground on the left, and a colorful pinwheel is visible on its backrest. The background shows a grassy field with trees and a blue fence.

7.675 Quadratmeter Solarfläche
auf WIRO-Dächern für saubere Energie
und weniger CO₂

Energie von oben

Jahresabschluss

für die WIRO

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	31.12.2010		31.12.2009
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		99.733,00	102.054,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.332.846.713,99		1.358.160.463,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.811.606,08		41.413.544,43
3. Grundstücke ohne Bauten	3.581.206,44		5.194.163,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	784.312,56		830.009,19
6. technische Anlagen und Maschinen	6.536.324,65		6.164.491,44
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	748.841,84		465.635,58
8. Anlagen im Bau	47.918,25		47.918,25
9. Bauvorbereitungskosten	377.390,67		411.162,80
		1.400.764.060,42	1.412.717.135,37
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26		1.803.550,26
2. Beteiligungen	260.001,00		260.002,00
		2.063.551,26	2.063.552,26
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	9.800.143,24		13.809.773,09
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	38.979.287,89		35.079.388,49
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	75.741.204,03		77.304.541,82
4. unfertige Leistungen	51.529.762,92		46.321.634,00
5. andere Vorräte	163.111,50		384.921,50
		176.213.509,58	172.900.258,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	289.490,84		398.465,70
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.602.159,51		737.953,43
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	45.731,99		61.228,18
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.454,53		12.419,33
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Ergebnisabführungsvertrag € 1.037.619,99 (Vorjahr: € 1.237.110,28)	2.292.525,77		2.227.240,63
6. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		33.732,04
7. sonstige Vermögensgegenstände	10.731.947,68		11.852.270,06
		16.004.042,36	15.323.309,37
III. Wertpapiere eigene Anteile		0,00	184.065,08
IV. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.504.924,91	2.212.807,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten andere Rechnungsabgrenzungsposten		209.995,59	318.452,76
		1.598.859.817,12	1.605.821.634,99
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		386.132,51	353.764,34
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.453.649,29	1.409.622,65
Treuhandkonten Mietkautionen		24.721.417,67	24.397.407,48

Passivseite	31.12.2010		31.12.2009	
	EURO	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)				
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	60.000.100,00 – 200,00			
		59.999.900,00	60.000.100,00	
II. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		118.044.977,39	148.007.664,50	
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00		184.065,08	
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20	
4. Bauerneuerungsrücklage	52.519.935,83		52.438.519,82	
5. andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22	
		66.464.306,25	66.566.955,32	
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage		32.581.207,83	36.581.207,83	
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresergebnis	11.279.554,30		8.581.416,01	
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	4.000.000,00		4.000.000,00	
3. Vorabausschüttung	– 2.500.000,00		0,00	
		12.779.554,30	12.581.416,01	
B. Sonderposten mit Rücklageanteil				
gemäß Fördergebietsgesetz		69.324.841,42	71.022.783,10	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	1.645.395,00		1.213.041,00	
2. Steuerrückstellungen	4.183.005,48		3.157.182,48	
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.015.867,24		2.192.336,84	
4. sonstige Rückstellungen	18.312.748,05		11.529.721,86	
		26.157.015,77	18.092.282,18	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.081.271.326,32		1.095.558.079,82	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.269.645,25		39.592.839,18	
3. erhaltene Anzahlungen	55.648.439,49		50.001.176,26	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.982.978,80		1.722.728,37	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.938.125,23		1.634.107,48	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.651.528,68		2.596.978,44	
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.989.247,52		1.863.316,50	
davon aus Steuern:				
€ 619.464,04 (Vorjahr: € 458.165,45)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
€ 0,00 (Vorjahr: € 0,00)				
		1.182.751.291,29	1.192.969.226,05	
E. Passive latente Steuern		30.756.722,87	0,00	
		1.598.859.817,12	1.605.821.634,99	
Treuhandbestand				
Treuhandkonten Fremdverwaltung		386.132,51	353.764,34	
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.453.649,29	1.409.622,65	
Treuhandkonten Mietkautionen		24.721.417,67	24.397.407,48	

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr 2010		Geschäftsjahr 2009
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	185.323.854,15		181.768.798,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.708.464,98		3.472.719,62
c) aus Betreuungstätigkeit	931.668,31		925.948,38
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	387.676,08		315.498,03
		194.351.663,52	186.482.964,86
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.407.878,10	- 1.332.837,24
3. andere aktivierte Eigenleistungen		249.498,96	296.322,43
4. sonstige betriebliche Erträge		8.454.849,89	9.953.915,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon für Grundsteuer € 3.128.804,57 (Vorjahr: € 3.362.184,37)	70.388.667,84		63.433.494,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.365.578,88		648.045,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.718,29		27.643,55
		80.785.965,01	64.109.183,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.118.305,19		16.936.231,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 423.043,08 (Vorjahr: € 418.433,03)	3.742.380,55		3.596.547,75
		20.860.685,74	20.532.779,29
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.429.390,59		32.136.997,99
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	3.699.587,79		5.222.056,56
		35.128.978,38	37.359.054,55
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		14.063.187,91	11.440.028,04
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.031.974,82	1.230.828,83
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.018.482,38	373.102,19
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		48.802.651,71	50.884.046,70
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		15.872.877,92	12.679.204,59
14. außerordentliche Aufwendungen	316.031,00		0,00
15. außerordentliches Ergebnis		-316.031,00	0,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.263.134,08	4.055.272,85
17. sonstige Steuern		14.158,54	42.515,73
18. Jahresergebnis		11.279.554,30	8.581.416,01
19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
20. Bilanzgewinn		15.279.554,30	12.581.416,01

Jahresabschluss

für den Konzern

Konzernbilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2010


Aktivseite	31.12.2010		31.12.2009
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		115.759,99	123.995,44
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.352.820.995,08		1.378.432.927,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.424.676,75		50.245.568,62
3. Grundstücke ohne Bauten	3.581.206,44		5.194.163,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.230.979,23		1.282.925,86
6. technische Anlagen und Maschinen	6.546.792,65		6.176.343,44
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	826.016,21		570.995,99
8. Anlagen im Bau	47.918,25		47.918,25
9. Bauvorbereitungskosten	377.390,67		411.162,80
		1.429.885.721,22	1.442.391.752,55
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	620.709,84		620.710,84
		620.709,84	620.710,84
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	9.984.712,47		13.994.342,32
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	38.979.287,89		35.079.388,49
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	77.381.239,75		78.961.305,05
4. Bauvorbereitungskosten	14.864,89		14.864,89
5. unfertige Leistungen	51.681.386,91		46.417.049,56
6. andere Vorräte	163.111,50		384.921,50
		178.204.603,41	174.851.871,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	289.490,84		398.465,70
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.602.159,51		766.599,08
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	211.905,93		231.859,39
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	303.207,20		171.845,92
5. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		33.732,04
6. sonstige Vermögensgegenstände	10.868.377,29		11.977.018,63
		14.308.872,81	13.579.520,76
III. Wertpapiere			
eigene Anteile		0,00	184.065,08
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.304.784,67	2.948.757,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		258.110,51	373.723,97
		1.627.698.562,45	1.635.074.397,60
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		386.132,51	353.764,34
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.453.649,29	1.409.622,65
Treuhandkonten Mietkautionen		259.285.370,82	24.408.836,38
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		66.337.952,22	235.328.428,96
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		24.734.061,46	66.606.190,52

Passivseite	31.12.2010		31.12.2009
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	60.000.100,00		
davon eigene Anteile zum Nennwert	– 200,00		
		59.999.900,00	60.000.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		118.044.977,39	148.007.664,50
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00		184.065,08
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.554.521,93		13.430.341,93
4. Bauerneuerungsrücklage	52.599.935,83		52.438.519,82
5. andere Gewinnrücklagen	6.995.237,38		23.220.767,76
6. Konzernrücklage	70.808.914,08		72.537.506,49
		143.958.609,22	161.811.201,08
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage		32.581.207,83	36.581.207,83
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	8.228.568,03		6.571.880,03
2. Vorabausschüttung	– 2.500.000,00		0,00
3. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	– 5.645,17		– 5.645,17
4. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	3.795.820,00		3.862.543,30
		9.518.742,86	10.428.778,16
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		128.265,71	128.901,99
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.971.941,20		1.485.753,00
2. Steuerrückstellungen	4.183.005,48		3.157.182,48
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.015.867,24		2.192.336,84
4. sonstige Rückstellungen	19.133.119,40		12.312.400,48
		27.303.933,32	19.147.672,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.083.600.420,64		1.098.047.033,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.269.645,25		39.592.839,18
3. erhaltene Anzahlungen	55.717.426,94		50.065.410,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.982.978,80		1.722.728,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.065.769,73		1.789.264,69
6. sonstige Verbindlichkeiten	2.010.046,06		1.891.595,54
davon aus Steuern: € 621.063,41 (Vorjahr: € 488.594,97)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.395,14 (Vorjahr: € 0,00)			
		1.182.646.287,42	1.193.108.871,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.659,85	15.000,00
E. Passive latente Steuern		53.506.978,85	5.845.000,00
		1.627.698.562,45	1.635.074.397,60
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		386.132,51	353.764,34
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.453.649,29	1.409.622,65
Treuhandkonten Mietkautionen		259.285.370,82	24.408.836,38
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		66.337.952,22	235.328.428,96
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		24.734.061,46	66.606.190,52

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr 2010		Geschäftsjahr 2009
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	184.846.561,66		181.299.945,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.708.464,98		3.528.365,27
c) aus Betreuungstätigkeit	2.973.857,16		3.069.942,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.732.268,87		1.871.058,04
		197.261.152,67	189.769.310,88
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.447.359,02	- 1.312.640,17
3. andere aktivierte Eigenleistungen		249.498,96	296.322,43
4. sonstige betriebliche Erträge		6.964.800,46	8.476.511,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	68.976.999,63		62.141.871,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.369.963,31		681.442,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	327.497,26		430.667,51
		79.674.460,20	63.253.980,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	19.694.821,43		19.586.697,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 423.643,68 (Vorjahr: € 447.928,81)	4.290.263,79		4.115.108,11
		23.985.085,22	23.701.806,04
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.999.369,76		32.692.152,77
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	3.699.587,79		5.222.056,56
		35.698.957,55	37.914.209,33
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		14.504.112,77	11.945.253,56
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		837.308,89	872.909,91
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		993.769,49	355.555,27
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		48.939.654,25	50.991.792,63
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.951.618,50	10.650.927,47
14. außerordentliche Aufwendungen	334.732,20		0,00
15. außerordentliches Ergebnis		- 334.732,20	0,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.367.956,13	4.026.328,11
17. sonstige Steuern		20.362,14	52.719,33
18. Jahresergebnis		8.228.568,03	6.571.880,03
19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
20. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne		5.645,17	5.645,17
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	124.180,00		137.456,70
b) in die Bauerneuerungsrücklage	80.000,00		0,00
		204.180,00	137.456,70
22. Bilanzgewinn		12.018.742,86	10.428.778,16





1,7 Millionen Quadratmeter gepflegtes
Grün rings um die WIRO-Wohnungen

Grünflächen mit Charme

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben zum Jahres- und Konzernabschluss

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 2010 T€	Investitionen in Sachanlagen 2010 T€	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2010 T€	Mitarbeiter (ohne Auszubildende) am 31.12.2010 Anzahl	Eigenkapital am 31.12.2010 T€	Konzernbeteiligungsquote %
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock	194.352	17.810	11.280	432	289.870	100
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock	2.304	11	98	27	1.325	94
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock	1.360	0	293	4	1.126	95
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock	1.453	0	850	57	683	100

Der Jahres- und Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der für Wohnungsunternehmen in der Form für Kapitalgesellschaften gültigen besonderen Formvorschriften aufgestellt. Dies gilt unter Berücksichtigung des

DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse. Für die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres- und Konzernabschlusses wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Die im Vorjahr im

Konzernabschluss ausgewiesene Rückstellung für latente Steuern wurde dem Posten »Passive latente Steuern« zugeordnet. Ansonsten wurde für den Jahres- und Konzernabschluss der Art. 67 Abs. 8 des EGHGB in Anspruch genommen.

B. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der zu konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB, a. F. i. V. m. Art. 66 Abs. 3 EGHGB 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 ein-

bezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB gegeneinander aufgerechnet.

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 Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Jahr 2010 erstmals verbindlich angewendet. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte mit Ausnahme des Ausweises der passiven latenten Steuern im Konzernabschluss nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar mit denen der Vorjahresbilanz sind:

- Eigene Anteile
- Gezeichnetes Kapital
- Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG
- Andere Gewinnrücklagen (Konzern)
- Rücklage für eigene Anteile
- Rückstellungen für Pensionen
- Sonstige Rückstellungen
- Passive latente Steuern

Die Bewertung der im Jahres- und Konzernabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten wird nachfolgend beschrieben.

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

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

Die Abschreibungen auf die Gebäudeanschaffungskosten werden im Konzern auf der Basis einer unterstellten Nutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten sowie von 50 Jahren für Geschäftsbauten vorgenommen. Für abgeschlossene Vollmodernisierungsmaßnahmen in Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 249,5 T€ aktiviert.

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

Grundsätzlich wurde bis zum Jahr 2008 das Wahlrecht nach § 6 Abs. 2 EStG a.F. für geringwertige Vermögensgegenstände in Anspruch genommen. Ab dem Jahr 2009 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € in einem Sammelposten analog den Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen und abgeschrieben.

In 2010 wurden die Objekte auf ihre Ertragswerte hin nach WFA gemäß IDW WFA 1 geprüft. Daraus resultierend wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 2.273,0 T€ vorgenommen (Vorjahr 4.514,3 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden nur für die Objekte durchgeführt, bei denen die unveränder-

te Nutzung nach dem derzeitigen Stand des Bestandskonzeptes sichergestellt ist. Die im Vorjahr ermittelten Ertragswertkorrekturen wurden nach Weiterführung eines nachhaltigen Bestandskonzeptes und der daraus ableitbaren belastbaren objektbezogenen Leerstandsquote für bislang unberücksichtigte Objekte auf ihren zu bilanzierenden niedrigeren Ertragswert hin erneut überprüft. Dies führt zu einer Zuschreibung in Höhe von 3.694,0 T€ (Vorjahr 1.474,3 T€). 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. Wertkorrekturen je Objekt unter 150 T€ blieben außer Ansatz. Weitere außerplanmäßige Abschreibungen von 1.531,4 T€ wurden für zum Abbruch vorgesehene Objekte vorgenommen.

Die im Jahresabschluss der WIRO bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr 2002 erstmalig vorgenom-

menen steuerlichen Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz wurden ebenso wie der Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG bei der WIRO und der RGS zwar in den Einzelabschlüssen, jedoch nicht in den Konzernabschluss übernommen.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung notwendiger Abschreibungen bewertet.

Die nicht konsolidierten direkten und indirekten Beteiligungen erbrachten folgende Erträge:

Die nicht konsolidierten direkten und indirekten Beteiligungen erbrachten folgende Erträge:					
		Beteiligungsquote 31.12.2010 %	Eigenkapital/ Buchwert 31.12.2010 €	Jahresergebnis 2010 €	Beteiligungserträge 2010 €
indirekte Beteiligungen					
Rumpfgeschäftsjahr bis 31.03.2010 Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB	22,8	5.828,73 (5.828,73)	2.158,60 (2.450,96)	0,00 (0,00)
Rumpfgeschäftsjahr bis 31.12.2010, Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, Rostock	kein Mutter-Tochter- Verhältnis nach § 290 i. V. m. 271 HGB	13,8	352.280,11 (352.280,11)	4.376.457,95 (775.897,36)	667.381,91 (122.995,16)
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	Kommanditanteil	1,0	2.600,00 (2.600,00)	k. A. (7.233.820,76)	169.926,98 (0,00)
direkte Beteiligungen					
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (Kommanditanteil), Rostock	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB	100,0	10.000,00 (10.000,00)	k. A. (373.982,30)	0,0 (0,00)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB	25,0	250.000,00 (250.000,00)	k. A. (26.315,33)	0,0 (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 in Höhe von 1,00 € wurde über Abschreibungen auf Finanzanlagen ausgebucht, da die an der Lighthouse Park Rostock Development GmbH gehaltene Beteiligung mit Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 12.01.2010 mit Wirksamkeit zum 02.06.2010 an die TREE AG veräußert wurde.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsmaßnahmen sind ebenfalls mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2010 wurden Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 4 HGB in Höhe von 3.699,6 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am 31.12. noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2010, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Als Vorräte werden Reparaturmaterialien ausgewiesen, deren Bestand sich aus In-

venturen ergeben hat. Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Durchschnittspreisen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert aktiviert. Erkennbare bzw. erfahrungsbedingt zu erwartende Ausfälle sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. 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 auf der Aktivseite ausgewiesenen eigenen Anteile sowie die auf der Passivseite ausgewiesene Rücklage für eigene Anteile wurden entsprechend den Regelungen nach dem BilMoG ab dem 01.01.2010 ausgewiesen.

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. Davon abgesetzt wurde nach den Regelungen des BilMoG (§ 272 Abs. 1a HGB) der Nennwert der eigenen Anteile von 200,00 €.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG verringert sich um die zum 01.01.2010 ermittelten latenten Steuern

in Höhe von 30.005,3 T€. Gleichzeitig erfolgte eine Zuführung aus den Wertanpassungen an das BilMoG in Höhe von 42,6 T€ auf den 01.01.2010.

Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen bzw. sonstigen Rücklagen sind nach den jeweiligen Vertragsvorschriften bei den konsolidierten Unternehmen gebildet worden; sie dürfen 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 1.728,6 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

	31.12.2010 T€	Vorjahr T€
RGS	71,5	71,5
PGR	51,1	51,1
	122,6	122,6
sowie Ansprüche auf Ausgleichszahlungen	5,7	6,3
	128,3	128,9

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck zu Teilwerten berechnet. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. von 5,17 % zum 31.12.2010 zugrunde gelegt. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern acht leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon zwei ehemalige). Die Zuführung des Differenzbetrages bei der WIRO zum 01.01.2010 erfolgte in einem Betrag, während die RGS das Wahlrecht einer ratierten Zuführung in Anspruch nahm. Aufgrund der Unwesentlichkeit der Beträge erfolgte im Konzernabschluss keine Anpassung an die Bewertungsmethode der Muttergesellschaft.

Die Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen beinhalten das Risiko aus restlichen, noch nicht entschiedenen Rückübertragungsansprüchen gegenüber der Bun-

desrepublik Deutschland auf Grundstücke der WIRO.

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

Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen. Die Bewirtschaftung der Sonderobjekte wird als Verpflichtung voraussichtlich die nächsten fünf Jahre bei der WIRO verbleiben. Daher wurden zur Bewertung der Drohverlustrückstellung aufgrund prognostizierter jährlicher Unterdeckungen der Ergebnisse die Verluste der folgenden fünf Jahre inklusive Gemeinkosten ermittelt. Gleichzeitig wurde eine 3%ige Kostensteigerung vorausgesetzt.

Der im Vorjahr ausgewiesene Posten »Rückstellung für latente Steuern« im Konzernabschluss wird nach den Vor-

schriften des BilMoG gestrichen und im Posten »Passive latente Steuern« ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wird angepasst. Infolge der Eliminierung der Ergebnisse aus den Fördergebietsabschreibungen und der § 6b-Rücklagen im Konzernabschluss passive latente Körperschaftsteuern in Höhe von 6.222,1 T€ und passive latente Gewerbesteuern in Höhe von 9.579,4 T€ zu verbuchen. Sie wurden mit den passiven latenten Steuern des Einzelabschlusses zusammengefasst. Das nach dem BilMoG gewährte Wahlrecht zur Rücknahme der Rücklagenbildung nach § 6b und der Fördergebietsabschreibungen wurde nicht von der Gesellschaft in Anspruch genommen.

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

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

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

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 der Anlage 1a), die des Konzerns aus der Anlage 2a) zu ersehen. Die Investitionen im Anlagevermögen des Konzerns betragen in 2010 17,9 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €). Die Investitionen betrafen im Wesentlichen die der WIRO.

Die Zugänge bei den Geschäfts- und anderen Bauten betreffen hauptsächlich den Ankauf des Grundstücks Mittelmole

in Warnemünde zu Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 14,8 Mio. €. Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertaufholungen sind im Anlagenspiegel dargestellt.

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

Die Fälligkeiten der Forderungen der WIRO sind in der Anlage 1b), 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	1.343,2 T€
-----	------------

PGR	184,1 T€
-----	----------

SIR	765,2 T€
-----	----------

Der Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« enthält sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern die beim Finanzamt beantragte restliche Investitionszulage in Höhe von 365,1 T€ für 2003 gemäß §3 Investitionszulagen-Gesetz für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, welche in voller Höhe wertberichtigt wurde.

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

In den Anlagen 1d) und 2d) wird die Entwicklung des Eigenkapitals sowohl der WIRO als auch des Konzerns dargestellt.

Der nach dem bisher geltenden Handelsrecht (vor Einführung BilMoG) fortgeführte Sonderposten mit Rücklagenanteil im Jahresabschluss der WIRO hat sich um 1.698,0 T€ in Höhe der Abschreibungen ertragswirksam verringert.

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt im Jahresabschluss der WIRO:

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Bilanzgewinn Vorjahr	12.581,4	10.233,0
Ausschüttung gemäß Gewinnverwendungsbeschluss	- 12.500,0	- 10.200,0
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gemäß Gewinnverwendungsbeschluss	81,4	33,0
Jahresergebnis	11.279,6	8.581,4
Entnahme aus Sonderrücklagen aus Investitionsrücklage	4.000,0	4.000,0
Bilanzgewinn	15.279,6	12.581,4
Vorabausschüttung	- 2.500,0	0,0
Verbleibender Bilanzgewinn	12.779,6	12.581,4

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf in Höhe von 316,0 T€, der zulasten des außerordentlichen Aufwandes zugeführt wurde.

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

	T€
Rückstellungen für	
· Bewirtschaftungsverluste Sonderobjekte	5.102,6
· vermögensrechtliche Ansprüche der Stadt	495,0
· vermögensrechtliche Ansprüche der Bundesrepublik Deutschland	3.537,7
· vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	577,0
Verwaltungskostenrückstellungen	1.991,1
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.036,2

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit ergab sich zum 01.01.2010 eine Auflösung in Höhe von 41,1 T€. Die Auflösungsbeträge wurden unmittelbar mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

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

In dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« ist sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern per

31.12.2010 eine Sale-and-Lease-back-Finanzierung in Höhe von 27,6 Mio. € enthalten. Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der bestandenen Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forwards in Höhe von 1,7 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:

	31.12.2010 €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	28.889,60
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	33.732,04

Passive latente Steuern ergeben sich aus den Unterschiedsbeträgen im Anlagevermögen, Umlaufvermögen und den Rückstellungen. Die Bewertung erfolgte nach

den aktuellen, ab 2009 geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer (15,825 %) und Gewerbesteuer (15,75 %). Aktive latente Steuern wurden von den passiven

latenten Steuern abgesetzt (siehe Anlagen 1e) und 2e)).

II. Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses der WIRO und des Konzernabschlusses

Die Gewinn- und Verlustrechnungen der WIRO und des Konzerns wurden nach den Vorschriften des § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

	2010 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	184.846,6	181.299,9
Verkauf von Grundstücken	7.708,5	3.528,4
Betreuungstätigkeit	2.973,8	3.069,9
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.732,3	1.871,1
	197.261,2	189.769,3

Davon entfallen auf die WIRO (vor Konsolidierung):

	2010 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	185.323,8	181.768,8
Verkauf von Grundstücken	7.708,5	3.472,7
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	931,7	925,9
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	387,7	315,5
	194.351,7	186.482,9

In den sonstigen betrieblichen Erträgen der WIRO ist in Höhe von 1.698,0 T€ die Auflösung des Sonderpostens mit Rück-

lagenanteil gemäß Fördergebietsgesetz gebucht. Im Rahmen der Konsolidierung war diese wieder zurückzunehmen.

In dem Posten »Sonstige betriebliche Erträge« des Konzerns sind u. a. enthalten:

	2010 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	357,2	162,3
Auflösung von Rückstellungen	267,8	2.632,9
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	1.980,9	1.812,0
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	198,3	495,8
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	3.694,0	1.474,3

Davon entfallen auf die WIRO:

	2010 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	357,2	162,3
Auflösung von Rückstellungen	229,3	2.543,3
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	1.980,9	2.069,9
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	198,3	495,8
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	3.694,0	1.474,3

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Konzerns enthalten die folgenden berichtenswerten periodenfremden Aufwendungen:

	2010 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	253,8	964,5
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen	1.213,2	956,4
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	144,0	186,0

Davon entfallen auf die WIRO:

	2010 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	253,8	964,5
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen	1.213,2	956,4
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	144,0	186,0

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist in Höhe von 670,0 T€ der Abzinsungsertrag der sonstigen Rückstellungen für Drohverluste aus Sonderobjekten enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 79,6 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung und 0,2 T€ aus der Abzinsung der Archivierungsrückstellungen. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind bei der WIRO mit 4.263,1 T€

und im Konzern mit 5.368,0 T€ angefallen. Sie enthalten auch die unter den passiven latenten Steuern ausgewiesenen Beträge in Höhe von 743,5 T€ für die WIRO bzw. 1.103,8 T€ für den Konzern.

III. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) auf den Jahresabschluss der WIRO und des Konzerns

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt.

Die Entstehung, Entwicklung und Verbuchung von Latenzen zum 01.01.2010 und zum 31.12.2010 zeigen die Anlagen 1e) und 2e) für die WIRO und für den Konzern.

Überleitungsrechnung für den Konzern nach DRS 18:

	31.12.2010
	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern (Handelsbilanz)	8.228,6
Erwarteter Ertragsteueraufwand in % 31,575	2.613,2
Überleitung:	
Abweichende ausländische Steuerbelastung	0,0
Steueranteil für:	
Steuerfreie Erträge	0,0
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	2.343,5
Temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern gebildet wurden	0,0
Steuergutschriften	0,0
Periodenfremde tatsächliche Steuern	0,0
Effekte aus Steuersatzänderungen	411,3
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	5.368,0
Effektiver Konzern-Steuersatz in %	65,234

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2010:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	285,5	75
Technische Mitarbeiter	21,1	2
Gewerbliche Mitarbeiter	222,2	8
	528,8	85

Davon entfallen auf die WIRO:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	260,8	68
Technische Mitarbeiter	12,1	2
Gewerbliche Mitarbeiter	164,8	6
	437,7	76

Im Konzern waren durchschnittlich 28,1 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31.12.2010 bestanden über die in der Bilanz des Konzerns ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die Bewertung bestehender Zinsswapgeschäfte per 31.12.2010 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag	Nominalbetrag per 31.12.2010	Marktwert per 31.12.2010
Helaba	30.06.2008	5	4,37	82.600.000,00	78.470.000,00	- 5.408.110,13
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	5.582.499,57	- 535.714,66
Aareal Bank	30.06.2008	6	4,99	17.256.405,95	16.138.725,95	- 1.214.880,43
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	15.239.725,00	- 1.312.472,76
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	5.306.544,86	- 628.062,08
HSH Nordbank	30.09.2008	3	5,30	26.294.735,26	25.111.472,14	- 654.857,48
SEB	30.06.2008	10	5,08	34.001.131,06	32.579.041,86	- 1.816.306,15
DKB	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.808.104,88	- 811.559,36
DKB	01.12.2008	2	3,63	9.500.000,00	9.120.000,00	0
				203.414.679,30	193.356.114,26	- 12.381.963,05

Bei den aufgeführten Zinsswapgeschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft. Der Marktwert wurde mit der mark-to-market-Methode berechnet. Es handelt sich ausschließlich um Mikro-Hedging. Die Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

Jährliche Verpflichtungen aus eingegangenen Dienstleistungsverträgen und jährlichen Pacht-, Miet- und Leasingzahlungen gegenüber Dritten sind in der Hausbewirtschaftung gegeben. Leasing-Verträge liegen für sieben 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 dieser Verpflichtungen insgesamt ist für die Finanzlage der Gesellschaft nicht als wesentlich zu beurteilen. Darüber hinaus besitzt die WIRO Verpflichtungen aus einem Sale-and-Leaseback-Geschäft in Höhe von 27,6 Mio. €. Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von rund 27,1 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung in Höhe von 5,9 Mio. €.

Das in dem Geschäftsjahr 2009 berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 75,7 T€ für die Abschlussprüfungsleistungen. Entsprechend wurde die hierfür gebildete Rückstellung in Anspruch genommen. Danach waren 19,3 T€ aufzulösen. Neben der Abschlussprüfung erfolgt die Prüfung nach § 16 MaBV i. V. m. § 34c GewO; hierfür wurden in Vorjahren für das Jahr 2009 eine Rückstellung in

Höhe von 5,0 T€ und für 2010 ebenfalls eine Rückstellung in Höhe von 5,0 T€ gebildet.

Aufwendungen für Beratungsleistungen fielen für Modifikationen hinsichtlich der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes für die WIRO in Höhe von 11,9 T€ sowie für Hinweise zur Abrechnung von Dienstreisen in Höhe von 4,1 T€ an. Für die Abschlussprüfung 2010 wurde eine Rückstellung in Höhe von 80 T€ gebildet.

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

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

Immobilienökonom (ebs) Ralf Zimlich (Vorsitzender) und Dipl.-Ingenieur (FH) / Immobilienökonom (ebs) Kay Schulte.
--

Das Einkommen beider Geschäftsführer betrug im Jahr 2010 insgesamt 334,3 T€ (Vorjahr 334,5 T€) und teilt sich wie folgt auf:

	Ralf Zimlich kaufmännischer Geschäftsführer	Kay Schulte technischer Geschäftsführer
Feste Vergütung	137.500,08 €	120.000,00 €
Variable Vergütung	0,00 €	30.000,00 €
Sachbezüge + sonstige Bezüge	12.324,68 €	10.935,06 €
Gesamt	149.824,76 €	160.935,06 €

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für den kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Ralf Zimlich, Altersvorsorgebeiträge in Höhe von 3.600,00 € in eine Pensionskasse eingezahlt.

Die Zahlung des variablen Gehalts für den kaufmännischen Geschäftsführer,

Herrn Ralf Zimlich, erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2010 im Mai 2011. Hierfür wurde per 31.12.2010 eine Rückstellung in Höhe von 30.000,00 € gebildet. Die Arbeitgeberanteile der Geschäftsführer belaufen sich für Herrn Ralf Zimlich auf 9.983,96 € und für Herrn Kay Schulte auf 9.975,08 € in 2010.

Für zwei ehemalige Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung zum 31.12.2010 in Höhe von 839,6 T€ (Vorjahr: 725,6 T€). Im Jahr 2010 haben sie an Pensionen 66,2 T€ (Vorjahr: 65,3 T€) bezogen.

Gesamtprokuristen sind:

Gabriele Aßmann, Rostock
Christian Jentzsch, Bad Doberan
Ute Reimer, Beselin
Sabine Steinhaus, Mönchhagen
Karin Tippelt, Rostock
Ingolf Wenzel, Beselin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft erhielten insgesamt Bezüge in Höhe von 20.400,00 € (Vorjahr: 19.830,00 €). Die verbundenen Un-

ternehmen 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:

Dr. Steffen Wandschneider	Vorsitzender	Bürgerschaftsvertreter, Dezernent für Recht und Grundsatzangelegenheiten, Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern, Geschäftsbereich Rostock
Matthias Ehlers	stellv. Vorsitzender	Arbeitnehmersvertreter (WIRO) Freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Steffen Bockhahn		Mitglied des Bundestages, Bürgerschaftsvertreter
Frank Giesen		Bürgerschaftsvertreter, Rechtsanwalt
Thorsten Glomm		Arbeitnehmersvertreter (WIRO), Klempner
Ralf Grabow		Mitglied des Landtages
Dr. Jörn-Christoph Jansen		Bürgerschaftsvertreter, Rechtsreferendar
Sigrid Keler		Sachkundige Einwohnerin, Finanzministerin a. D., Rentnerin
Reinhard Knisch		Sachkundiger Einwohner, Rentner
Mathias Krack		Bürgerschaftsvertreter, Kaufmännischer Geschäftsführer der GWO Handelsgesellschaft mbH
Cornelia Kreft		Arbeitnehmersvertreterin (WIRO), Technische Controllerin
Detlef Langer		Arbeitnehmersvertreter (WIRO), Kaufmännischer Angestellter Mitarbeiter Grundstücksverkehr
Jens Rosentreter		Arbeitnehmersvertreter (WIRO), Sozialberater des KundenCenters 1 in der Wohnungswirtschaft
Matthias Siemssen		Sachkundiger Einwohner, Geschäftsführer SIS Projektentwicklung GmbH
Karsten Steffen		Bürgerschaftsvertreter, Student

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

Mitglieder des Bauausschusses sind:

Reinhard Knisch	Vorsitzender
Thorsten Glomm	
Ralf Grabow	
Dr. Jörn-Christoph Jansen	
Cornelia Kreft	
Detlef Langer	
Matthias Siemssen	
Karsten Steffen	
Dr. Steffen Wandschneider	

Mitglieder des Personal- und Prüfungsausschusses sind:

Frank Giesen	Vorsitzender
Steffen Bockhahn	
Matthias Ehlers	
Sigrid Keler	
Mathias Krack	
Jens Rosentreter	

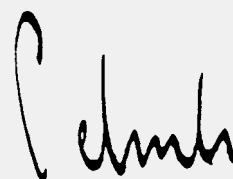
Bezüglich der Angaben zu Organen der verbundenen Unternehmen wird auf deren veröffentlichte Einzelabschlüsse verwiesen.

Rostock, den 21.03.2011

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Geschäftsführer
(Vorsitzender)



Kay Schulte
Geschäftsführer



3.461 Grundstücke erschloss die WIRO
in 16 Wohngebieten für das eigene Heim

Ankerplätze für Hausträume



Anlage 1a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2010	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	459.866,83	92.811,66	0,00	0,00	552.678,49	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.753.133.675,50	¹⁾ 2.339.627,96	2.662.787,51	- 13.668,55	1.752.796.847,40	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.814.519,96	14.824.750,90	75.939,70	253.377,66	71.816.708,82	
Grundstücke ohne Bauten	5.194.163,76	823,79	³⁾ 1.613.781,11	0,00	3.581.206,44	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.724.297,74	3.318,16	0,00	0,00	1.727.615,90	
Technische Anlagen und Maschinen	8.683.551,42	1.009.571,69	21.102,91	30.846,33	9.702.866,53	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.335.614,25	563.269,51	246.643,66	0,00	4.652.240,10	
Anlagen im Bau	47.918,25	0,00	0,00	0,00	47.918,25	
Bauvorbereitungskosten	851.595,16	239.704,19	2.920,88	- 270.555,44	817.823,03	
	1.830.815.081,98	18.981.066,20	4.623.175,77	0,00	1.845.172.972,41	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	0,00	0,00	0,00	1.803.550,26	
Beteiligungen	344.001,00	0,00	84.000,00	0,00	260.001,00	
	2.147.551,26	0,00	84.000,00	0,00	2.063.551,26	
	1.833.422.500,07	19.073.877,86	4.707.175,77	0,00	1.847.789.202,16	

1) davon Korrekturen für Vorjahre € 673.150,81

2) davon außerplanmäßige Abschreibungen € 3.804.387,01

3) Umgliederung in das Umlaufvermögen

4) davon Korrekturen für Vorjahre € 352.121,01

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Auf Abgänge, Korrekturen und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
€	€	€	€	€	€	€
357.812,83	95.132,66	0,00	0,00	452.945,49	99.733,00	102.054,00
394.973.211,52	²⁾ 29.308.083,19	- 3.615.489,71	- 715.671,59	419.950.133,41	1.332.846.713,99	1.358.160.463,98
15.400.975,53	1.050.231,75	- 78.473,67	⁴⁾ - 367.630,87	16.005.102,74	55.811.606,08	41.413.544,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.581.206,44	5.194.163,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
894.288,55	49.014,79	0,00	0,00	943.303,34	784.312,56	830.009,19
2.519.059,98	668.584,81	0,00	- 21.102,91	3.166.541,88	6.536.324,65	6.164.491,44
3.869.978,67	258.343,39	0,00	- 224.923,80	3.903.398,26	748.841,84	465.635,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.918,25	47.918,25
440.432,36	0,00	0,00	0,00	440.432,36	377.390,67	411.162,80
418.097.946,61	31.334.257,93	- 3.693.963,38	- 1.329.329,17	444.408.911,99	1.400.764.060,42	1.412.717.135,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.803.550,26	1.803.550,26
83.999,00	1,00	0,00	-84.000,00	0,00	260.001,00	260.002,00
83.999,00	1,00	0,00	-84.000,00	0,00	2.063.551,26	2.063.552,26
418.539.758,44	31.429.391,59	- 3.693.963,38	- 1.413.329,17	444.861.857,48	1.402.927.344,68	1.414.882.741,63

Anlage 1b) zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	289.490,84	0,00	398.465,70	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.602.159,51	0,00	737.953,43	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	45.731,99	0,00	61.228,18	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.454,53	0,00	12.419,33	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.292.525,77	0,00	2.227.240,63	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.731.947,68	7.498.248,11	11.852.270,06	7.344.529,87
Gesamtbetrag	16.004.042,36	7.498.248,11	15.323.309,37	7.344.529,87

Anlage 1d) zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2010				
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrück- lage	Rücklage für eigene Anteile	
	€	€	€	
Stand 01.01.2010	60.000.100,00	148.007.664,50	184.065,08	
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	0,00	
Einbuchung latenter Steuern	0,00	- 30.005.274,47	0,00	
BilMoG	- 200,00	42.587,36	- 184.065,08	
Jahresergebnis 2010	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2009	0,00	0,00	0,00	
Stand 31.12.2010	59.999.900,00	118.044.977,39	0,00	

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	1.081.271.326,32 (1.095.558.079,82)	29.839.351,78 (35.462.521,94)	148.263.255,82* (137.934.760,26)	903.168.718,72 (922.160.797,62)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.269.645,25 (39.592.839,18)	2.260.092,50 (2.303.819,51)	19.807.918,63 (17.365.175,24)	15.201.634,12 (19.923.844,43)
Erhaltene Anzahlungen	55.648.439,49 (50.001.176,26)	55.648.439,49 (50.001.176,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.982.978,80 (1.722.728,37)	1.982.978,80 (1.722.728,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.938.125,23 (1.634.107,48)	1.938.125,23 (1.634.107,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.651.528,68 (2.596.978,44)	2.651.528,68 (2.596.978,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.989.247,52 (1.863.316,50)	1.989.247,52 (1.863.316,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.182.751.291,29 (1.192.969.226,05)	96.309.764,00 (95.584.648,50)	168.071.174,45 (155.299.935,50)	918.370.352,84 (942.084.642,05)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2010 € 1.036.010.451,68 dinglich besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von € 9.648.003,40 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere € 27.621.641,85 sind grundbuchlich geregelt (ENEX).

* hier formal kurzfristig: T€ 29.856,5

Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Sonderrücklage aus Investitions- zulage	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€	€
12.587.589,20	52.438.519,82	1.356.781,22	12.581.416,01	36.581.207,83	323.737.343,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 30.005.274,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 141.677,72
0,00	0,00	0,00	15.279.554,30	0,00	15.279.554,30
0,00	0,00	0,00	- 15.000.000,00	0,00	- 15.000.000,00
0,00	81.416,01	0,00	- 81.416,01	- 4.000.000,00	- 4.000.000,00
12.587.589,20	52.519.935,83	1.356.781,22	12.779.554,30	32.581.207,83	289.869.945,77

Anlage 1e) zum Anhang

Entstehung und Entwicklung von Latenzen der WIRO 2010

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2009		
	€	€	
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	102.054,00	9.560,82	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.358.160.463,98	- 191.525.660,22	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.413.544,43	577.346,60	
Bauten auf fremden Grundstücken	830.009,19	129.486,12	
Technische Anlagen	6.164.491,44	- 176.225,56	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.635,58	- 14.148,36	
Bauvorbereitung	411.162,80	1.004,30	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	1.648.568,85	
Beteiligungen	260.002,00	5.814,08	
Umlaufvermögen			
Grundstücke mit unfertigen Bauten	35.079.388,49	- 1.341.907,67	
Grundstücke mit fertigen Bauten	77.304.541,82	28.025,34	
Summe Überleitungswerte Aktiva		- 190.658.135,70	
Passiva			
Rückstellungen			
Steuerrückstellung	3.157.182,48	- 497.380,20	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.192.336,84	1.289.752,93	
Sonstige Rückstellungen	11.529.721,86	- 205.330,85	
Summe Überleitungswerte Passiva		587.041,88	

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2009

	Steuerbilanz 31.12.2009 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	Saldo aus aktiver u. passiver Latenz €
	111.614,82	9.560,82	0,00	
	1.166.634.803,76	0,00	191.525.660,22	
	41.990.891,03	577.346,60	0,00	
	959.495,31	129.486,12	0,00	
	5.988.265,88	0,00	176.225,56	
	451.487,22	0,00	14.148,36	
	412.167,10	1.004,30	0,00	
		717.397,84	191.716.034,14	
	3.452.119,11	1.648.568,85	0,00	
	265.816,08	5.814,08	0,00	
		1.654.382,93	0,00	189.344.253,37
	33.737.480,82	0,00	1.341.907,67	
	77.332.567,16	28.025,34	0,00	
		28.025,34	1.341.907,67	1.313.882,33
		2.399.806,11	193.057.941,81	190.658.135,70
	2.659.802,28	497.380,20	0,00	
	3.482.089,77	0,00	1.289.752,93	
	11.324.391,01	205.330,85	0,00	
		702.711,05	1.289.752,93	587.041,88

Bestimmung Latenzen und latente Steuern zum 01.01.2010 nach BilMoG

		Latenzen	KSt 15,825 %	GewSt 15,75 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	193.057.941,81	30.551.419,29	30.406.625,84	
	aus Passiva	1.289.752,93	204.103,40	203.136,09	
		194.347.694,74	30.755.522,69	30.609.761,92	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	2.399.806,11	379.769,32	377.969,46	
	aus Passiva	702.711,05	111.204,02	110.676,99	
		3.102.517,16	490.973,34	488.646,45	
Passivüberhang		191.245.177,58	30.264.549,35	30.121.115,47	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt)		- 248.782.864,00	- 39.369.888,23	0,00	
			KSt €	GewSt €	Summe €
Ausweis in der Handelsbilanz zum 01.01.2010	aktive latente Steuern		0,00	0,00	0,00
	passive latente Steuern		0,00	30.121.115,47	30.121.115,47
	latente Steuern aus Tochterges.		0,00	- 115.841,00	- 115.841,00
Erstmalige Bildung passiver latenter Steuern zum 01.01.2010 gegen Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG			0,00	30.005.274,47	30.005.274,47

Bestimmung Latenzen und latente Steuern zum 31.12.2010 nach BilMoG

		Latenzen	KSt 15,825 %	GewSt 15,75 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	201.829.354,00	31.939.495,00	31.774.454,87	
	aus Passiva	1.289.753,00	204.103,00	203.136,00	
		203.119.107,00	32.143.598,00	31.977.590,87	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen					
	der Tochter- gesellschaften		- 122.872,00	- 122.290,00	
	aus Aktiva	2.379.908,00	376.620,00	374.835,00	
	aus Passiva	4.595.196,00	727.190,00	723.743,00	
		6.975.104,00	1.103.810,00	1.098.578,00	
Passivüberhang			30.916.916,00	30.756.722,87	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt)			- 38.415.315,00	0,00	
	Latente Steuern Kto. 3790		0,00	30.756.722,87	
Ausweis in der Handelsbilanz zum 31.12.2010			0,00	30.756.722,87	
			0,00	30.005.274,47	
			0,00	751.448,40	751.448,40
zu korrigierende Rückstellungen (Abzinsung)	Archivkosten- rückstellung				- 2.524,21
	Altersteilzeit- rückstellung				- 5.399,84
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Latente Steuern)					743.524,35

Anlage 2a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenpiegel) des Konzerns						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Stand per 31.12.2010	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	626.747,19	95.371,66	0,00	0,00	722.118,85	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.766.614.306,94	¹⁾ 2.339.627,96	2.662.787,51	- 13.668,55	1.766.277.478,84	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.607.105,20	14.824.750,90	75.939,70	253.377,66	79.609.294,06	
Grundstücke ohne Bauten	5.194.163,76	823,79	³⁾ 1.613.781,11	0,00	3.581.206,44	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.724.297,74	3.318,16	0,00	0,00	1.727.615,90	
Technische Anlagen und Maschinen	9.482.072,77	1.009.571,69	21.102,91	30.846,33	10.501.387,88	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.736.513,17	571.817,85	246.643,66	0,00	5.061.687,36	
Anlagen im Bau	47.918,25	0,00	0,00	0,00	47.918,25	
Bauvorbereitungskosten	851.595,16	239.704,19	2.920,88	- 270.555,44	817.823,03	
	1.853.287.718,93	18.989.614,54	4.623.175,77	0,00	1.867.654.157,70	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	704.709,84	0,00	84.000,00	0,00	620.709,84	
	704.709,84	0,00	84.000,00	0,00	620.709,84	
	1.854.619.175,96	19.084.986,20	4.707.175,77	0,00	1.868.996.986,39	

1) davon Korrekturen für Vorjahre € 673.150,81, 2) davon außerplanmäßige Abschreibung € 3.804.387,01

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	289.490,84	0,00	398.465,70	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.602.159,51	0,00	766.599,08	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit	211.905,93	0,00	231.859,39	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	303.207,20	0,00	171.845,92	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.868.377,29	7.498.248,11	11.977.018,63	7.344.529,87
Gesamtbetrag	14.308.872,81	7.498.248,11	13.579.520,76	7.344.529,87

	Kumulierte Abschreibung 01.01.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€
	502.751,75	103.607,11	0,00	0,00	606.358,86	115.759,99	123.995,44
²⁾	388.181.379,05	29.606.266,01	- 715.671,59	3.615.489,71	413.456.483,76	1.352.820.995,08	1.378.432.927,89
	14.361.536,58	1.269.185,27	⁴⁾ - 367.630,87	78.473,67	15.184.617,31	64.424.676,75	50.245.568,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.581.206,44	5.194.163,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
	441.371,88	55.264,79	0,00	0,00	496.636,67	1.230.979,23	1.282.925,86
	3.305.729,33	669.968,81	- 21.102,91	0,00	3.954.595,23	6.546.792,65	6.176.343,44
	4.165.517,18	295.077,77	- 224.923,80	0,00	4.235.671,15	826.016,21	570.995,99
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.918,25	47.918,25
	440.432,36	0,00	0,00	0,00	440.432,36	377.390,67	411.162,80
	410.895.966,38	31.895.762,65	- 1.329.329,17	3.693.963,38	437.768.436,48	1.429.885.721,22	1.442.391.752,55
	83.999,00	1,00	- 84.000,00	0,00	0,00	620.709,84	620.710,84
	83.999,00	1,00	- 84.000,00	0,00	0,00	620.709,84	620.710,84
	411.482.717,13	31.999.370,76	- 1.413.329,17	3.693.963,38	438.374.795,34	1.430.622.191,05	1.443.136.458,83

3) Umgliederung in das Umlaufvermögen, 4) davon Korrekturen für Vorjahre € 352.121,01

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	1.083.600.420,64 (1.098.047.033,20)	29.992.361,57 (36.024.316,71)	* 149.127.873,54 (139.488.076,26)	904.480.185,53 (922.534.640,23)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.269.645,25 (39.592.839,18)	2.260.092,50 (2.303.819,51)	19.807.918,63 (17.365.175,24)	15.201.634,12 (19.923.844,43)
Erhaltene Anzahlungen	55.717.426,94 (50.065.410,26)	55.717.426,94 (50.065.410,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.982.978,80 (1.722.728,37)	1.982.978,80 (1.722.728,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.065.769,73 (1.789.264,69)	2.064.593,36 (1.788.088,32)	1.176,37 (1.176,37)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.010.046,06 (1.891.595,54)	2.010.046,06 (1.891.595,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.182.646.287,42 (1.193.108.871,24)	94.027.499,23 (93.795.958,71)	168.936.968,54 (156.854.427,87)	919.681.819,65 (942.458.484,66)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2010 € 1.038.974.451,68 dinglich besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von € 9.648.003,40 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere € 27.621.641,85 sind grundbuchlich geregelt (ENEX). * hier formal kurzfristig: T€ 29.856,5

Anlage 2d) zum Anhang

Konzern-Eigenkapitalpiegel 2009						
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	
	€	€	€	€	€	
Stand 01.01.2009	60.000.100,00	147.739.048,97	184.065,08	13.292.885,23	52.405.567,42	
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	268.615,53	0,00	0,00	0,00	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Jahresergebnis 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gewinne anderer Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in/Entnahme aus den Rücklagen aus den Jahresergebnissen 2008/2009	0,00	0,00	0,00	137.456,70	32.952,40	
Stand 31.12.2009	60.000.100,00	148.007.664,50	184.065,08	13.430.341,93	52.438.519,82	

Konzern-Eigenkapitalpiegel 2010						
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	
	€	€	€	€	€	
Stand 01.01.2010	60.000.100,00	148.007.664,50	184.065,08	13.430.341,93	52.438.519,82	
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
BilMoG	- 200,00	- 29.962.687,11	- 184.065,08	0,00	0,00	
Entkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Jahresergebnis 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gewinne anderer Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in/Entnahme aus den Rücklagen aus den Jahresergebnissen 2009/2010	0,00	0,00	0,00	124.180,00	161.416,01	
Stand 31.12.2010	59.999.900,00	118.044.977,39	0,00	13.554.521,93	52.599.935,83	

	Andere Gewinnrücklagen €	Konzern- ergebnis €	Konzern- rücklage €	Sonderrücklage aus Investitions- zulage €	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter €	Summe Eigenkapital €
	23.653.813,20	8.516.960,32	73.820.453,13	40.581.207,83	130.822,18	420.324.923,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268.615,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	- 1.920,19	- 1.920,19
	- 439.000,00	6.571.880,03	439.000,00	0,00	0,00	6.571.880,03
	0,00	- 10.200.000,00	0,00	0,00	0,00	- 10.200.000,00
	0,00	- 5.645,17	0,00	0,00	0,00	- 5.645,17
	5.954,56	5.545.582,98	- 1.721.946,64	- 4.000.000,00	0,00	0,00
	23.220.767,76	10.428.778,16	72.537.506,49	36.581.207,83	128.901,99	416.957.853,56

	Andere Gewinnrücklagen €	Konzern- ergebnis €	Konzern- rücklage €	Sonderrücklage aus Investitions- zulage €	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter €	Summe Eigenkapital €
	23.220.767,76	10.428.778,16	72.537.506,49	36.581.207,83	128.901,99	416.957.853,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 15.801.484,94	0,00	0,00	0,00	0,00	- 45.948.437,13
	0,00	0,00	0,00		- 636,28	- 636,28
	0,00	8.228.568,03	0,00	0,00	0,00	8.228.568,03
	0,00	- 15.000.000,00	0,00	0,00	0,00	- 15.000.000,00
	0,00	- 5.645,17	0,00	0,00	0,00	- 5.645,17
	- 424.045,44	5.867.041,84	- 1.728.592,41	- 4.000.000,00	0,00	0,00
	6.995.237,38	9.518.742,86	70.808.914,08	32.581.207,83	128.265,71	364.231.703,01

Anlage 2e) zum Anhang

Entstehung und Entwicklung von Latenzen des Konzerns 2010

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2009		
	€	€	
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	102.054,00	9.560,82	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.358.160.463,98	- 191.525.660,22	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.413.544,43	577.346,60	
Bauten auf fremden Grundstücken	830.009,19	129.486,12	
Technische Anlagen	6.164.491,44	- 176.225,56	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.635,58	- 14.148,36	
Bauvorbereitung	411.162,80	1.004,30	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	1.648.568,85	
Beteiligungen	260.002,00	5.814,08	
Umlaufvermögen			
Grundstücke mit unfertigen Bauten	35.079.388,49	- 1.341.907,67	
Grundstücke mit fertigen Bauten	77.304.541,82	28.025,34	
Summe Überleitungswerte Aktiva		- 190.658.135,70	
Passiva			
Rückstellungen			
Steuerrückstellung	3.157.182,48	- 497.380,20	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.192.336,84	1.289.752,93	
Sonstige Rückstellungen	11.529.721,86	- 205.330,85	
Summe Überleitungswerte Passiva		587.041,88	

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2009

Steuerbilanz 31.12.2009 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	Saldo aus aktiver u. passiver Latenz €
111.614,82	9.560,82	0,00	
1.166.634.803,76	0,00	191.525.660,22	
41.990.891,03	577.346,60	0,00	
959.495,31	129.486,12	0,00	
5.988.265,88	0,00	176.225,56	
451.487,22	0,00	14.148,36	
412.167,10	1.004,30	0,00	
	717.397,84	191.716.034,14	
3.452.119,11	1.648.568,85	0,00	
265.816,08	5.814,08	0,00	
	1.654.382,93	0,00	189.344.253,37
33.737.480,82	0,00	1.341.907,67	
77.332.567,16	28.025,34	0,00	
	28.025,34	1.341.907,67	1.313.882,33
	2.399.806,11	193.057.941,81	190.658.135,70
2.659.802,28	497.380,20	0,00	
3.482.089,77	0,00	1.289.752,93	
11.324.391,01	205.330,85	0,00	
	702.711,05	1.289.752,93	587.041,88

Bestimmung Latenzen und latente Steuern zum 01.01.2010 nach BilMoG

		Latenzen €	KSt 15,825 % €	GewSt 15,75 % €	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	193.057.941,81	30.561.072,19	30.406.625,84	
	aus Passiva	1.289.752,93	204.167,89	203.136,09	
		194.347.694,74	30.765.240,08	30.609.761,92	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	2.399.806,11	379.889,31	377.969,46	
	aus Passiva	702.711,05	111.239,16	110.676,99	
		3.102.517,16	491.128,47	488.646,45	
Passivüberhang		191.245.177,58	30.274.111,61	30.121.115,47	
der Tochtergesellschaften				- 115.841,00	
aus der Handelsbilanz II (01.01.2010)	aus Aktiva	26.909.558,14	4.259.783,05	4.238.255,41	
	aus Passiva	71.022.783,10	11.242.906,56	11.186.088,34	
		97.932.341,24	15.502.689,61	15.424.343,75	
		289.177.518,82	45.776.801,22	45.429.618,22	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt)		- 249.871.510,00	- 39.554.660,03	0,00	
Übernommen aus dem Einzelabschluss der WIRO GmbH			0,00	30.005.274,47	
Passive latente Steuern, ermittelt zum 01.01.2010			6.222.141,20	15.424.343,75	
Passive latente Steuern, gebucht zum 01.01.2010			0,00	5.845.000,00	
Nachbuchung gegen Gewinnrücklage zum 01.01.2010			6.222.141,20	9.579.343,75	15.801.484,95
			KSt €	GewSt €	Summe €
Ausweis in der Handelsbilanz zum 01.01.2010	aktive latente Steuern		0,00	0,00	0,00
	passive latente Steuern		6.222.141,20	45.545.459,21	51.767.600,41
	latente Steuern aus Tochterges.		0,00	- 115.841,00	- 115.841,00
Erstmalige Bildung passiver latenter Steuern zum 01.01.2010 gegen Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG und andere Gewinnrücklagen			6.222.141,20	45.429.618,21	51.651.759,41

Bestimmung Latenzen und latente Steuern zum 31.12.2010 nach BilMoG

		Latenzen €	KSt 15,825 % €	GewSt 15,75 % €	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	201.829.354,00	31.941.994,18	31.790.608,67	
	aus Passiva	1.289.753,00	204.103,00	203.136,00	
		203.119.107,00	32.146.097,18	31.993.744,67	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	2.379.908,00	376.620,00	374.835,00	
	aus Passiva	4.595.196,00	727.190,00	723.743,00	
		6.975.104,00	1.103.810,00	1.098.578,00	
Passivüberhang		0,00	31.042.287,18	30.895.166,67	
der Tochtergesellschaften			- 122.872,00	- 122.290,00	
aus der Handelsbilanz II (31.12.2010)	aus Aktiva	26.450.459,42	4.187.107,73	4.165.947,36	
	aus Passiva	69.325.841,42	10.974.280,70	10.918.820,02	
		95.776.300,84	15.161.388,43	15.084.767,38	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt)			46.080.803,61	45.857.644,05	
Übernommen aus dem Einzelabschluss der WIRO GmbH			- 38.415.315,00	0,00	
Passive latente Steuern, ermittelt zum 31.12.2010			0,00	30.756.722,87	
Passive latente Steuern, gebucht zum 01.01.2010			7.665.488,61	15.084.767,38	
			6.222.141,20	15.424.343,75	
			1.443.347,41	- 339.576,37	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern)					1.103.771,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern) aus dem Einzelabschluss					751.448,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern) insgesamt					1.855.219,44

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:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Konzernjahresüberschuss (nach teilweiser Gewinnverwendung)	8.228,7	6.428,8	1.799,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	31.999,4	32.692,2	- 692,8
Zuschreibungen	- 3.694,0	- 1.474,3	- 2.219,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	1.759,5	- 1.205,6	2.965,1
Zahlungsunwirksame Anpassung der Gewinnrücklage im Rahmen der Umstellung auf das BilMoG und der passiven latenten Steuern	1.897,5	0,0	1.897,5
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	- 449,4	427,3	- 876,7
Cashflow nach DVFA/SG	39.741,7	36.868,4	2.873,3
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 40,9	33,0	- 73,9
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 2.352,7	10.875,5	- 13.228,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.428,1	1.564,3	10.863,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.776,2	49.341,2	435,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	990,5	1.783,7	- 793,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 17.548,5	- 7.130,2	- 10.418,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- 95,4	- 108,0	12,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 16.653,4	- 5.454,5	- 11.198,9
Ausschüttung	- 15.000,0	- 10.200,0	- 4.800,0
Veränderung der Bar- und Terminkredite	15.974,9	- 3.760,3	19.735,2
Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	1.669,0	4.961,8	- 3.292,8
Auszahlungen für Darlehenstilgungen	- 34.084,7	- 32.062,9	- 2.021,8
Auszahlungen für die Rückzahlung von Darlehen	- 326,0	- 4.093,3	3.767,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 31.766,8	- 45.154,7	13.387,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.356,0	- 1.268,0	2.624,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.948,8	4.216,8	- 1.268,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.304,8	2.948,8	1.356,0

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





87 Spielplätze mit viel Platz zum Toben
für kleine WIRO-Mieter

Spielraum für Kinder

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, zusammengefassten Anhang der Gesellschaft und des Konzerns, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 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

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss 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 die 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 Gesamtdarstellung 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 und dem Konzernabschluss, 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, 23. März 2011

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Bottner
Wirtschaftsprüfer





2.000 günstige WIRO-Wohnungen und
Zimmer für Studenten und Azubis

Erste eigene Bude

Bericht

des Aufsichtsrates



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat erstattet gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 171 Abs. 1 und 2 AktG schriftlichen Bericht über seine Prüftätigkeit. Es wurden der Jahres- und Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht und der Gewinnverwendungsvorschlag geprüft.

Der Aufsichtsrat wurde über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2010 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier Aufsichtsratssitzungen, drei Sitzungen des Bauausschusses, drei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, sechs Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates nehmen dabei lediglich eine beratende und unterstützende Funktion ein.

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

- Stand und Planung von derzeitigen und künftigen Baugebieten der WIRO,
- die langfristige Instandhaltungsplanung der Bestände und
- das Mieterbindungssystem.

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

- die wirtschaftlichen Eckdaten der einzelnen Quartale 2010 sowie
- bedeutende wirtschaftliche Beschlüsse,

- der Lagebericht 2009,
- die variablen Anteile der Geschäftsführungsvergütung,
- der geänderte Geschäftsverteilungsplan,
- die Anerkennung des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock und
- das neue WIRO-Leitbild.

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

Es bestand im Jahr 2010 ein Interessenkonflikt bei einigen Aufsichtsratsmitgliedern der WIRO, der nur von vorübergehender Dauer war. Die betroffenen Mitglieder haben sich zu diesem Zeitpunkt von der Beratung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat enthalten.

An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

In den aufgezählten Gremiensitzungen wurden neben den Belangen der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH auch die den WIRO-Konzern betreffenden Angelegenheiten behandelt. Dazu zählen unter anderem

- Beschlussfassungen zu Ergebnisabführungsverträgen zwischen der WIRO GmbH als Muttergesellschaft und ihren Tochtergesellschaften,
- der Abschluss eines Beherrschungsvertrages mit einem Tochterunternehmen und
- die Änderung eines Gesellschaftervertrages eines Tochterunternehmens.

Der Aufsichtsrat der WIRO wurde von der Geschäftsführung regelmäßig über die Belange des WIRO-Konzerns informiert.

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2010 und der zusammengefasste Lagebericht der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 23. März 2011 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 2010 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2010 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht 2010. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2010 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO GmbH ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 15.279.554,30 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 14.500.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 779.554,30 €

Am 27.05.2010 hat sich die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der WIRO durch einstimmigen Beschluss zur Anerkennung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock in der Form vom 07.05.2008 (einschließlich der Änderungen vom 17.03.2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2010 haben Geschäftsführung und Aufsichtsrat eine gesonderte Entsprechungs-erklärung erteilt.

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

Rostock, 28.04.2011



.....
Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

A.-Tischbein-Straße 43
18109 Rostock
fon 0381.4567-3110
fax 0381.4567-3199
grossklein@WIRO.de

KundenCenter Toitenwinkel

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

KundenCenter Lütten Klein

Warnowallee 7
18107 Rostock
fon 0381.4567-3210
fax 0381.4567-3299
luettenklein@WIRO.de

KundenCenter Haus- und Wohneigentum

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-3710
fax 0381.4567-3799
hausundwohneigentum@WIRO.de

KundenCenter Reutershagen

Kuphalstraße 69 a/b
18069 Rostock
fon 0381.4567-3310
fax 0381.4567-3399
reutershagen@WIRO.de

KundenCenter Evershagen

K.-Rasmussen-Str. 9
18106 Rostock
fon 0381.4567-3810
fax 0381.4567-3899
evershagen@WIRO.de

KundenCenter Mitte

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-3510
fax 0381.4567-3599
mitte@WIRO.de

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-0
