

Geschäftsbericht 2011



# Ergebnisse, Zahlen, Fakten







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

## *Sehr geehrte Geschäftspartner, Kunden und Freunde,*

die WIRO hat sich in den letzten Jahren zu einem service- und kundenorientierten Vermieter mit gesunden wirtschaftlichen Ergebnissen entwickelt. Ein Kurs, den wir auch 2011 erfolgreich fortsetzen konnten: Im Vergleich zu 2010 steigerten wir unseren Bilanzgewinn um rund 12,5 Prozent auf 17,2 Millionen Euro. Unseren Gesellschafter, die Stadt Rostock, unterstützten wir mit 15 Millionen Euro Gewinnausschüttung. Gleichzeitig sanken die Kapitalkosten, Kreditverbindlichkeiten konnten wir abbauen. Die Investitionen der vergangenen und künftigen Jahre sichern die Qualität unseres Wohnangebotes und werden durch die Rostocker Bevölkerung voll akzeptiert: Die Leerstandsquote ist mit 1,9 Prozent so niedrig wie seit 15 Jahren nicht.

Als größtes Rostocker Wohnungsunternehmen geben wir jedem dritten Hansestädter ein zu Hause. Unseren Unternehmenszahlen steht deshalb eine hohe ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung den Menschen, die bei uns wohnen, gegenüber. Damit wir auch in Zukunft die Ansprüche unserer Kunden an einen modernen Bestand in attraktiven Quartieren gerecht werden, legen wir die Hände nicht in den Schoß. Im Gegenteil: 470 Mitarbeiter werden auch im Jahr 2012 mit aller Kraft daran arbeiten, unsere Ziele zu erreichen und Verantwortung für Rostock zu übernehmen.

Ralf Zimlich  
Vorsitzender und Sprecher  
der Geschäftsführung

Kay Schulte  
Geschäftsführer

# Inhaltsverzeichnis

## Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,  
Rostock, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011

<b>1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung</b>	<b>08</b>
.....	
<b>2. Stammkapital, Konsolidierungskreis und Beteiligungen</b>	<b>09</b>
.....	
<b>3. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf</b>	<b>11</b>
Entwicklung der Geschäftsfelder	11
Wohnungswirtschaft	11
Grundstückswirtschaft	14
Investitionen	17
Finanzierung	17
Personal- und Sozialbereich	19
.....	
<b>4. Änderungen rechtlicher Grundlagen</b>	<b>20</b>
.....	
<b>5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns</b>	<b>20</b>
Vermögenslage	20
Finanzlage	22
Ertragslage	24
.....	
<b>6. Nachtragsbericht</b>	<b>26</b>
.....	
<b>7. Risikobericht</b>	<b>26</b>
.....	
<b>8. Prognosebericht</b>	<b>27</b>
.....	
<b>9. Weitere Angaben</b>	<b>29</b>
.....	

## Jahresabschluss 2011

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO zum 31.12.2011	32
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011	34
.....	
Konzernbilanz zum 31.12.2011	36
Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011	38

## Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,  
Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2011

<b>A. Allgemeine Angaben zum Jahres- und Konzernabschluss</b>	<b>42</b>
.....	
<b>B. Konsolidierungsgrundsätze</b>	<b>42</b>
.....	
<b>C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>43</b>
.....	
<b>D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns</b>	<b>46</b>
I. Bilanz der WIRO und des Konzerns	46
II. Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses der WIRO und des Konzernabschlusses	48
III. Auswirkungen der Anwendung des Bilanzrechts- modernisierungsgesetzes (BilMoG) auf den Jahres- abschluss der WIRO und des Konzerns	51
.....	
<b>E. Sonstige Angaben</b>	<b>51</b>
.....	

## Anlagen zum Anhang

1a   Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	58
1b   Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	60
1c   Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	61
1d   WIRO-Eigenkapitalspiegel 2011	60
1e   Entstehung und Entwicklung von Latenzen der WIRO 2011	62
2a   Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns	66
2b   Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeiten	66
2c   Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeiten	67
2d   Konzern-Eigenkapitalspiegel 2011	68
2e   Entstehung und Entwicklung von Latenzen des Konzerns 2011	70
Konzern-Eigenkapitalspiegel 2011	74
Kapitalflussrechnung des Konzerns	76

## Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	80
--	----

## Bericht

des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	84
----------------------------	----

# Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011



## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Jahr 2011 konnte die deutsche Volkswirtschaft an die positive Entwicklung des Jahres 2010 anknüpfen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt konnte im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % gesteigert werden. Damit wurde im Jahresverlauf 2011 das Vorkrisenniveau des Bruttoinlandsproduktes wieder erreicht und sogar überschritten. Dieser wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2011 statt. Ab der Jahresmitte rückten die europäische Staatsschuldenkrise und insbesondere die mögliche Staatsinsolvenz Griechenlands in den Mittelpunkt der wirtschaftlichen Betrachtung. Trotz erheblicher Bemühungen der politischen Akteure und der Europäischen Zentralbank konnte bisher keine dauerhafte Beruhigung der Finanzmärkte erreicht werden. Aufgrund der weiterhin hoch sensiblen Finanzmärkte und der sich global negativ entwickelnden Konjunkturindikatoren rechnet die Bundesregierung für 2012 mit einem deutlich verlangsamten Wachstum des Bruttoinlandsproduktes. Sie geht von einem Anstieg von lediglich 0,7 % aus. Da die Arbeitslosenquote nur verzögert auf konjunkturelle Entwicklungen reagiert, spiegelt sich in ihr das verlangsamte Wirtschaftswachstum noch nicht wider. Die Arbeitslosenquote sank im Jahr 2011 um 1,1 Prozentpunkte auf 5,7 % per 31.12.2011 (6,8 % per 31.12.2010). Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug im Jahr 2011 2,3 % und lag damit erneut oberhalb des Zielwertes der Europäischen Zentralbank von knapp unter 2,0 %.

Die Branche »Grundstücks- und Wohnungswesen« steuerte in 2011 insgesamt 267,3 Mrd. € zum deutschen Bruttoinlands-

produkt bei. Dies entspricht einem preisbereinigten Anstieg von 0,8 % gegenüber dem Vorjahreswert von 264,1 Mrd. €. Damit lag die Steigerung der Wertschöpfung dieser Branche unterhalb des Anstieges des deutschen Bruttoinlandsproduktes. Auf die Branche »Grundstücks- und Wohnungswesen« entfielen in 2011 11,6 % der gesamten Wertschöpfung der Bundesrepublik Deutschland. Ihren Anteil an der gesamten Wertschöpfung hat die Branche »Grundstücks- und Wohnungswesen« damit binnen 20 Jahren um ca. ein Drittel steigern können (Anteil 1991: 8,8 %).

Die konjunkturelle Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern weicht zum wiederholten Mal negativ von der Bundesentwicklung ab. So ging die Erwerbstätigenquote um 0,8 % zurück. Auch der Rückgang der Arbeitslosenquote lag mit 0,9 Prozentpunkten ebenfalls unter dem bundesweiten Rückgang von 1,1 Prozentpunkten. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug 2011 in Mecklenburg-Vorpommern rund 12,5 %. Damit lag die landesweite Arbeitslosenquote ungefähr doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt.

Die Hansestadt Rostock konnte sich als wirtschaftliches und kulturelles Oberzentrum in Mecklenburg-Vorpommern von dieser Landesentwicklung positiv absetzen. Hauptverantwortlich dafür waren die Ansiedlung von fortschrittlichen und innovativen Industrien, wie etwa der Windenergie, die weiter wachsende Seeschifffahrt im Rostocker Hafen und das Blühen der Wissenschaft an der Rostocker Universität. Aus dieser Stellung heraus gewann die Hansestadt Rostock diverse Einwohner aus dem

Umland und konnte ihre Bevölkerung im Jahr 2010 von 201.442 (per 31.12.2009) auf 202.735 (per 31.12.2010) um 1.293 (plus 0,6 %) steigern.

Die WIRO wird in diesem wirtschaftlichen Regionalumfeld ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und Verantwortungen auch im Jahr 2011 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die zugehörige Miete auch in 2011 relativ stabil. Die WIRO verwaltete im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 39.955 Wohnungen (im Vorjahr: 39.943 Wohnungen). Der eigene Wohnungsbestand betrug per 31.12.2011 35.863 Wohnungen (per 31.12.2010 35.903 Wohnungen) und nahm damit in 2011 lediglich um 40 Wohnungen ab. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2011 bei 5,52 €/m<sup>2</sup> (in 2010 5,50 €/m<sup>2</sup>). Damit konnte breiten Schichten der Rostocker Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Qualität des WIRO-Bestandes wurde u. a. durch die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen von 11,64 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche im Jahr 2011 (9,36 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche in 2010) gesichert. Darüber hinaus konnte die Gesellschafterin, die Hansestadt Rostock, in 2011 bei der Wahrnehmung ihrer vielfältigen Aufgaben, von denen auch die Mieter der WIRO profitieren, durch die Ausschüttung von 12,0 Mio. € unterstützt werden. Im vergangenen Jahr installierte die WIRO erneut Photovoltaikanlagen auf ihren Dächern und erhöhte die Gesamtanzahl von 21 um 9 auf 30 Anlagen. Damit trägt die WIRO aktiv zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei und hilft, der Klimaerwärmung entgegenzuwirken. Diese ökologischen Investi-

tionen sollen auch in 2012 weiter fortgesetzt werden. Für 2012 ist die Installation von 10 weiteren Photovoltaikanlagen geplant.

Zu den größten Herausforderungen der WIRO gehören weiterhin das entgegen dem Landestrend anhaltende Bevölkerungswachstum Rostocks sowie die demographische Entwicklung der Bevölkerung. Der Anteil an Einwohnern über 65 Jahre nahm weiter zu und liegt per 31.12.2010 bei rund 23 % der Rostocker Gesamteinwohnerzahl. Aufgrund der sehr erfolgreichen Vermie-

tungstätigkeit der WIRO und des Bevölkerungswachstums liegt der Leerstand der WIRO zum 31.12.2011 bei lediglich 1,92 % (2,66 % per 31.12.2010). Um aber weiterhin dem satzungsgemäßen Auftrag der bezahlbaren Wohnraumversorgung breiter Schichten der Rostocker Bevölkerung gerecht zu werden, wird die WIRO zukünftig ihre Neubautätigkeit intensivieren. Entsprechende Projekte sind bereits angeschoben. Als Beispiele können die Wohnsiedlung »Likedeelerhof«, die Wohnbebauung auf der Rostocker Holzhalbinsel und der Warnemünder Mittelmole genannt werden. Der

Baubeginn für die Wohnsiedlung »Likedeelerhof« wird bereits für das Frühjahr 2012 erwartet. Zur Berücksichtigung der demographischen Entwicklung werden sämtliche Neubauprojekte altersgerecht geplant. Ziel ist es, den Rostockern einen möglichst langen Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll künftig die Installation von Fahrstühlen in Bestandsobjekten der WIRO forciert werden. Auch zukünftig wird die WIRO sich ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortungen stellen und die sich ergebenden Aufgaben erfolgreich lösen.

## 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 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€
Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH (SIR)	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)	1,0	2.600,00	kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach § 290 i. V. mit § 271 HGB

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

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		
	2011	2010		2011	2010
Wohnungen	35.881	35.926	verwaltete Wohnungen	492	452
gewerbliche Einheiten	661	658	gewerbliche Einheiten	42	40
Garagen / Stellplätze	9.207	9.163	Stellplätze / Garagen	41	40

Daneben erbringt der Konzern für 3.615 (davon eigene 1.847) Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten und 205 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Neben diesem Bestand werden acht Turn- und Sporthallen, eine Sportanlage, eine Tennisanlage, eine Schwimm- und Schießsportanlage, fünf Parkhäuser mit insgesamt 1.702 Stellplätzen sowie zwei als Jugend- und Studentenhäuser geführte Wohnheime 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 Mietspie-

gel 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 ermittelt. Die Miethöhen der Wohnungen in attraktiver Innenstadtlage bzw. Warnemünde entwickeln sich im Wesentlichen analog der Nachfrage an die-

sen Standorten und werden im Schnitt über denen der anderen Stadtteile liegen. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozialverträglich bewertet. Die Betriebskostenumlagen sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen, verursacht hauptsächlich durch die gestiegenen warmen Betriebskosten. Dieser Trend hielt auch in 2011 an. Für das Jahr 2012 wird aufgrund des positiv verhandelten Wärmeliefervertrages erwartet, dass die warme Betriebskostenumlage erstmals wieder sinkt.

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

	2011	2010	2009	2008	2007
Miete €/m <sup>2</sup> (netto kalt)	5,52	5,50	5,48	5,45	5,41
Betriebskostenumlage €/m <sup>2</sup> (kalt)	1,33	1,31	1,26	1,27	1,27
Betriebskostenumlage €/m <sup>2</sup> (warm)	0,92	0,77	0,73	0,67	0,61
Miete €/m <sup>2</sup> (warm)	7,77	7,58	7,47	7,39	7,29

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, Wertberichtigungen und Auflösungen von Wertberichtigungen auf Mietforderungen stellte sich auch im Geschäftsjahr 2011 positiv dar und betrug 0,27 % bezogen auf die Sollmieten (Vor-

jahr: 0,26 %). Für die Zukunft ist geplant, dass die WIRO bezogen auf die Verfolgung von Mietrückständen ehemaliger Mieter als auch aktueller Mieter neue Wege gehen wird. Ein entsprechendes Konzept wird den Gremien Anfang 2012 vorgestellt.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31.12.2011 folgendermaßen dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2011		Leerstand (strukturell) 2010
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Biestow	1.321	128	9,7	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe	3.459	110	3,2	0	0,00	0,00
Dierkow	7.773	1.805	23,2	31	1,72	2,44
Evershagen	9.297	4.966	53,4	116	2,34	3,40
Gehlsdorf	2.256	15	0,7	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.625	2.490	32,6	57	2,29	4,34
Hansaviertel	4.918	1.367	27,8	6	0,43	0,44
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	11.306	1.611	14,2	7	0,44	0,37
Lichtenhagen	7.736	1.727	22,3	35	2,03	2,31
Lütten Klein	11.015	6.168	56,0	127	2,06	2,97
Markgrafenheide	1.122	133	11,9	2	1,50	1,50
Reutershagen	11.826	4.236	35,8	16	0,38	0,25
Schmarl	4.964	1.842	37,1	86	4,67	7,51
Stadtmitte	10.094	2.588	25,6	8	0,31	0,08
Südstadt	8.653	2.776	32,1	8	0,29	0,07
Toitenwinkel	8.160	2.638	32,3	179	6,79	9,02
Warnemünde	5.638	1.258	22,3	12	0,95	0,32
gesamt	117.163	35.858	30,6	690	1,92	2,66

Wie aus vorstehender Tabelle ersichtlich, ist die Leerstandssituation territorial sehr unterschiedlich ausgeprägt. Stadtteilen wie beispielsweise Reutershagen, Warnemünde, Stadtmitte und Südstadt, mit sehr geringem bis gar keinem Leerstand stehen Stadtteile wie Toitenwinkel und Schmarl gegenüber, in welchen aktuell noch Wohnungen leer stehen. In Schmarl wurden in den Jahren 2010/2011 durch Abriss 44 Wohnungen vom Markt genommen. Insgesamt ist auch hier im Geschäftsjahr eine deutlich positive Entwicklung zu erkennen.

Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen des WIRO-Konzerns liegt bei 1,92 % (Vorjahr: 2,66 %). Der stetige Abbau von Leerständen hat auch in 2011 weiter angehalten und ist einer der wesentlichsten Faktoren für das sehr gute Gesamtergebnis der Hausbewirtschaftung und darüber hinaus des gesamten Unternehmens. Bei 1- und 2-Raum-Wohnungen ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot, auch 3-Raum-Wohnungen stehen in einzelnen Stadtteilen nicht immer ausreichend zur Verfügung. Verschiedene Gründe sind für diese Entwicklung ausschlaggebend. Zum einen besteht die vorhandene Mieterstruktur in Rostock zu großen Teilen aus kleinen Senioren- und Studentenhaushal-

ten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,76 Personen. Zum anderen kristallisierte sich gerade in den letzten beiden Jahren heraus, dass Rostock im Nordosten Deutschlands wirtschaftliches und kulturelles Oberzentrum ist. Zuzüge nach Rostock halten ungebrochen an. Intensive Marketingmaßnahmen trugen dazu bei, dass sich viele Menschen in Rostock für eine WIRO-Wohnung entscheiden.

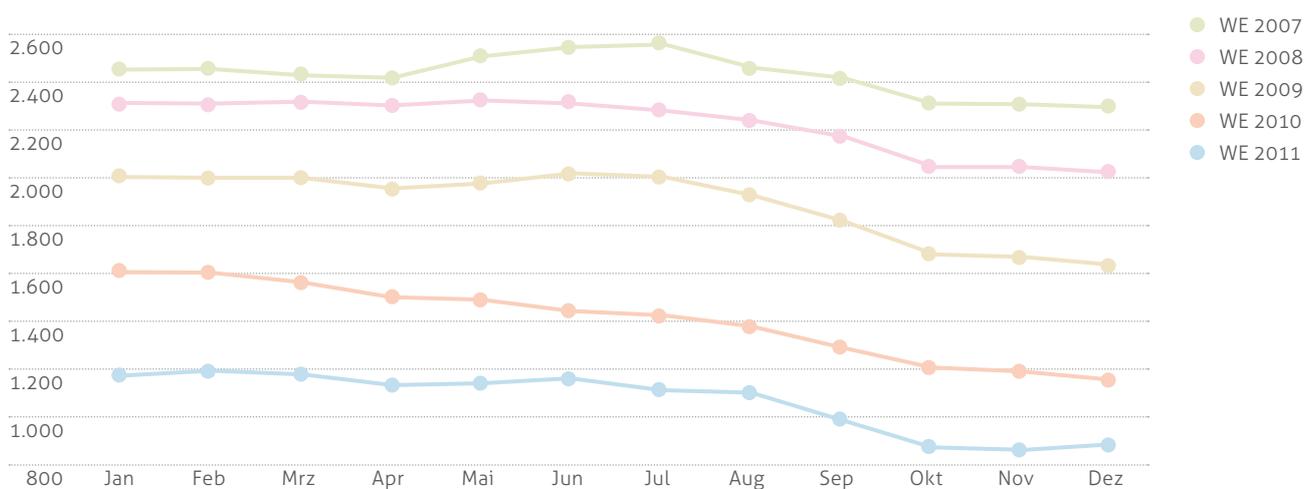
Vereinzelt sind größere Wohnungen noch als Leerstand am Markt zu verzeichnen.

Wie aus nachfolgender Grafik zu erkennen ist, hält der Trend bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand zur erhöhten Wohn-

raumnachfrage bei der WIRO und dem damit verbundenen Leerstandsabbau bereits mehrere Jahre an. Für die Gesellschaft gilt es in erster Linie, das aktuelle Leerstands-niveau zu halten bzw. dieses möglichst in den noch von höheren Leerständen geprägten Stadtteilen abzubauen.

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2011 bei 105,85 % (Vorjahr: 111,48 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 11,48 % ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet (Vorjahr: 11,26 %).

Entwicklung Leerstand 2007 bis 2011



Nebenfelder des Kerngeschäftes »Wohnungswirtschaft« nehmen Tochtergesellschaften wahr.

Die PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH bewirtschaftet in Rostock das von ihr finanzierte und errichtete Parkleitsystem. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen vier Parkhäuser, drei Schwimmsteganlagen und Parkplätze 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 aktuell sechs Mitarbeiter tätig, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt. Über die Betreuung und Wartung des Parkleitsystems

für die Hansestadt Rostock durch die PGR wird gegenwärtig neu verhandelt.

Die SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH ist gegründet worden, um Serviceleistungen wohnungsorientierter Art mit Ausnahme handwerklicher Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO zu erbringen. Zum Angebot gehören ergänzend zu den Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegeleistungen des Regiebetriebes verschiedene auf die Mieterhaushalte ausgerichtete Dienstleistungen, wie z. B. Conciergedienste für Hochhäuser, Reinigungsdienste für Gemeinschaftsflächen und die Bewirtschaftung bzw. Betreuung von Sportanlagen. In 2011 wurden erstmals die Saisonarbeitskräfte zur Pflege von Grünanla-

gen, die über den Regiebetrieb organisiert werden, bei der SIR angestellt. Inzwischen beschäftigt die SIR 60 Mitarbeiter. Auch die Gesellschaft SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Als Tochter der WIRO ist die RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH mit seinen insgesamt 25 Beschäftigten (per 31.12.2011) als Sanierungsträger der Hansestadt Rostock für das Sanierungsgebiet »Stadtzentrum Rostock« tätig. Sie ist insofern treuhänderischer Verwalter von Städtebauförderungsmitteln. Zusätzlich wickelt sie auf gleicher Basis geförderte Wohnungsfeldprogramme, EU-Projekte und Erschließungsmaßnahmen ab.

## 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 Stadtsanierungsmaßnahmen etc.

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

### Marinegelände Gehlsdorf

Die WIRO verfügte hier ursprünglich über rd. 300 (sich im Vertrieb befindliche) baurägerfreie erschlossene Eigenheimgrundstücke. Zwischenzeitlich sind davon ca. 70 % verkauft bzw. reserviert und bereits mit Eigenheimen bebaut. Mit der Änderung

des Bebauungsplanes wurden die Grundstücksgrößen, Art und Maß der Bebaubarkeit sowie die Gebäudeausrichtung und Baulinien marktorientiert angepasst. Ab 2010 startete der Verkauf der neuen strukturierten Baureihen 2-4 sowie des dritten Bauabschnittes. Mit der Umwidmung und Neuausrichtung dieser Grundstücke konnte der Abverkauf ab dem Frühjahr 2010 merklich belebt werden.

Tatsächlich sind 183 Grundstücke verkauft, von denen die meisten bereits bebaut sind. Von den verbleibenden Grundstücken sind 21 reserviert. Für die Reihenhausgrundstücke entlang der Hauptverkehrstangente »Zur Yachtwerft« gibt es konkrete Kaufvertragsverhandlungen. Verkaufsgespräche werden außerdem mit einem weiteren Investor über die geplante Zentrumsbebauung geführt.

### 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 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. Auf Grund der Schlechtwettersituation hat sich die Fertigstellung der Erschließung und somit auch die Hochbaureife in Teilbereichen des Bebauungsgebietes verzögert. Gegenwärtig ist die Erschließung auch des öffentlichen Grüns abgeschlossen.

Von den ursprünglich insgesamt 195 bauträgerfreien Grundstücken für Einfamilienhäuser wurden bis zum 31.12.2011 bis auf 6 Restanten alle beurkundet. Die verbleibenden Baulandflächen sowie die Reihenhaushausgrundstücke sollen in 2012 abverkauft und gleichzeitig die Maßnahme zum Abschluss gebracht werden.

### Holzhalbinsel

Die in direkter fußläufiger Anbindung zum Stadtzentrum befindliche Holzhalbinsel steht voll erschlossen zur Vermarktung bereit. Erste Verkäufe von Grundstücken wurden in 2008 und 2009 realisiert. Die Bebauung dieser Bauquartiere eins und zwei sind von der Delta Immobilien Deutschland GmbH im 1. Bauabschnitt abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt soll Mitte 2012 fertig gestellt werden. Neben Einzelhandelsflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> sind 128 Einheiten für betreutes Wohnen entstanden, Büroflächen und ein Parkhaus mit 400 Einstellplätzen komplettieren das 1. Baufeld. In unmittel-

barer Nachbarschaft entstehen auf dem 2. Baufeld 36 Eigentumswohnungen und zwei Restaurants.

Die WIRO beabsichtigt, eigene Investitionsvorhaben auf diesem Areal umzusetzen. Im Ergebnis eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wird die WIRO im 3. Bauabschnitt ausschließlich mit Wohnbebauung auf den steigenden innerstädtischen Wohnungsbedarf reagieren. Zwischenzeitlich wurde eine erste Bebauungsstudie des beauftragten Planungsbüros erarbeitet und diskutiert. Mit rund 170 Wohnungseinheiten, neuen Grundrissen und Wohnungsgrößen bis zu 150 m<sup>2</sup> soll die WIRO-Angebotspalette optimiert werden.

Noch im 2. Halbjahr 2012 soll mit dem Bau begonnen werden. Die dazu notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen will das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock schaffen. Auf dem Bauquartier 5.2 soll nach derzeitigem Stand in 2012 mit dem Bau eines Bürogebäudes durch die Delta Immobilien Deutschland GmbH begonnen werden.

### Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd

Im Geschäftsjahr 2011 sind keine weiteren größeren Ansiedlungen im Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd erfolgt. Somit sind auch die Erschließungsarbeiten weiterhin zurückgestellt. Weitere Ansiedlungen sowie Änderungen des Bebauungsplanes stehen in Abhängigkeit zur Errichtung des Verkehrsknotenpunktes Timmermansstrat/B110.

### Wohnpark Brinckmanshöhe

Neben den Gewerbeparks Brinckmansdorf Nord und Süd ist der Wohnpark Brinck-

manshöhe gelegen. Der hierfür bestehende Bebauungsplan fordert einen 12,50 m hohen Lärmschutz entlang einer S-Bahntrasse, um die auf Wohngebietsseite gelegenen Grundstücke marktfähig zu machen. Ein bisher geplanter aktiver Lärmschutz in Form einer mehrgeschossigen Wohnbebauung wird weiterhin grundsätzlich abgelehnt. Die Errichtung eines passiven Lärmschutzes durch den Bau eines Erdwalls in Kombination mit einer Mauer auf der Wohngebietsseite, wie in der Vergangenheit vorgesehen, wird vorerst nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich liegt eine Stellungnahme vor, aus der keine weiteren Verbesserungen der Tages- und Nachtpegelwerte durch weiteren Lärmschutz zu erwarten sind. Es ist lediglich der Lärmschutz für die noch zu errichtenden Gebäude zu prüfen. Hierzu laufen Abstimmungen mit dem Umweltamt der Hansestadt Rostock. Bei Zustimmung zum gutachterlichen Ergebnis könnten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geschosswohnungsbauflächen in Einfamilienhausgrundstücke umgewandelt werden. Somit wäre eine Marktfähigkeit der verbleibenden Grundstücke gegeben.

### Biestow

Für das in Biestow liegende Bauentwicklungsland mit rund 54 ha war für die kommenden Jahre bei positiver Bebauungsplanelentwicklung abschnittsweise eine Erschließung geplant. Hierfür wurde bereits ein Strukturentwicklungskonzept in 2006 als auch 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. Durch die zuständigen Fachämter der Hansestadt Rostock wurde das Vorhaben jedoch 2011 vorerst zurückgestellt.

**Groß Klein – »Likedeelerhof«**

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. Als Standort wurde der nördliche Stadtteilrand von Groß Klein favorisiert.

Nach erfolgter Bebauungsplanänderung hat dieser im Januar 2012 Rechtskraft erlangt. Der Erschließungs- und Baubeginn erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2012. Alle notwendigen Planungsmaßnahmen in Bezug auf die medientechnische und verkehrliche Erschließung sowie des Hochbaus sind in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekten in Bearbeitung.

**Mittelmole**

Die von der Scandlines erworbenen Grundstücksflächen auf der Mittelmole stehen

seit Ende 2010 im Eigentum der WIRO. Aufbauend auf dem Strukturkonzept für Warnemünde und der Mittelmole erfolgte im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock und in Zusammenarbeit mit der WIRO die Auslobung eines zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerbs. Dieser wird als offener Wettbewerb in der ersten Phase und mit bis zu 15 teilnehmenden Büros in der zweiten Phase geführt. Das Verfahrensmanagement übernimmt im Auftrag der WIRO die D&K drost consult GmbH aus Hamburg. Bis Mitte 2012 werden die Ergebnisse vorliegen, welche dann zur Grundlage eines neuen Bebauungsplanes werden sollen.

Schwerpunkte bei der Grundstücksentwicklung sind die Errichtung von Mietwohnungen, die Bereitstellung von Parkplatzflächen für Tagesgäste, die Einbeziehung von Flächen für die Segelwettbewerbe während der Warnemünder Woche, die Möglichkeit eines weiteren Liegeplatzes für Kreuzliner 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 Flächen beschränken die Marktfähigkeit und Nachfrage. Im Bereich der ehemaligen Neptun Werft verdichten sich jedoch Grundstücksnachfragen u. a. zum Neubau von Gewerbe- und Büroflächen in maritimer Uferlage. Vorwiegend sind die in Ufernähe gelegenen Mischbau- und Gewerbeflächen bereits langfristig belegt und bestimmen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. In 2011 wurde hierzu in einem städtebaulichen Entwurf ein Masterplan zur Einordnung unterschiedlichster Gebäudearten und Größen erarbeitet. Bereits vor Ort ansässige Betriebe sollen in die weitere Entwicklung einbezogen werden. Zwischenzeitlich gibt es erste Überlegungen zur Errichtung einer Parkpalette, die einen mittelfristigen Bedarf von 400 Einstellplätzen abdecken soll.

Verkäufe mit folgenden Kaufpreisen wurden im Anlage- und Umlaufvermögen realisiert:

		Kaufpreis T€	
<b>Anlagevermögen</b>			
	1.024 m <sup>2</sup>	Grundstücke	50,8
	6	Eigentumswohnungen	380,0
<b>Umlaufvermögen</b>			
	105.299 m <sup>2</sup>	Grundstücke	13.625,8
	33	Eigentumswohnungen	2.374,8

## Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich in der Vergangenheit abgeschlossen wurde.

Bei den Investitionen für Modernisierung wird darauf abgestellt, dass neben den vorrangig wirtschaftlichen ebenso die energiepolitischen und ökologischen Gesichtspunkte in den Vordergrund gerückt werden. Derzeit wird untersucht, in welcher Form renditeträchtige Vorhaben umgesetzt werden können.

Das Augenmerk war auch 2011 wiederum auf die Energieeffizienz sowie die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet. Indikatoren dafür sind neben dem hohen Modernisierungsgrad, Programme zur Optimierung der Heizsysteme und CO<sub>2</sub>-Reduzierungen. Dafür spricht u.a. der Bau von neun weiteren Photovoltaikanlagen im Geschäftsjahr, womit in den letzten Jahren

insgesamt 30 Photovoltaikanlagen entstanden sind.

Die WIRO hatte in der Vergangenheit durch horizontalen Rückbau, Abbruch und Zusammenlegung 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 demographische Veränderungen mittels einer langfristigen Abriss-, Rückbau- und Umbauplanung ein.

In 2010 und 2011 wurden nochmals 82 Wohnungen vom Markt genommen. Das endgültige Konzept für eine zukunftsorientierte Bestandsbewirtschaftung befindet sich in laufender Überarbeitung, da die starke Dynamik des Rostocker Wohnungsmarktes verbunden mit dem anhaltenden Leerstandsabbau und der nach wie vor erhöhten Nachfrage nach Wohnraum das Unternehmen veranlasst haben, zukünftige

Bestandsbewirtschaftungskonzepte weiter zu überdenken.

Die WIRO aktivierte im Geschäftsjahr 7,1 Mio. € (Vorjahr: 16,7 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind hauptsächlich aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen enthalten, wie beispielsweise der Umbau von nicht mehr vermietungsfähigen Gewerberäumen zu Wohnungen, der Anbau von Aufzugsanlagen und umfangreiche Sanierungen mit energetischen Schwerpunkten.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 403,7 T€ (Vorjahr 563,3 T€) und für die technischen Anlagen 989,0 T€ (Vorjahr 1.009,6 T€) ausgegeben, die sich überwiegend auf die Errichtung der Photovoltaikanlagen beziehen.

Der Konzern investierte insgesamt 8,7 Mio. € (Vorjahr: 18,4 Mio. €).

## Finanzierung

Die WIRO hat in 2011 ihren Entschuldungskurs weiter fortgesetzt, sodass sich der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln zum 31.12.2011 um 18,6 Mio. € auf 1.069,7 Mio. € reduziert hat, die sich einerseits aus Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 17,3 Mio. € und andererseits aus Tilgungsleistungen und Rückzahlungen in Höhe von 35,9 Mio. € darstellen.

Als Neugeschäft wurden im Rahmen von förderfähigen Sanierungsmaßnahmen bzw. notwendiger Umfinanzierungen aufgrund

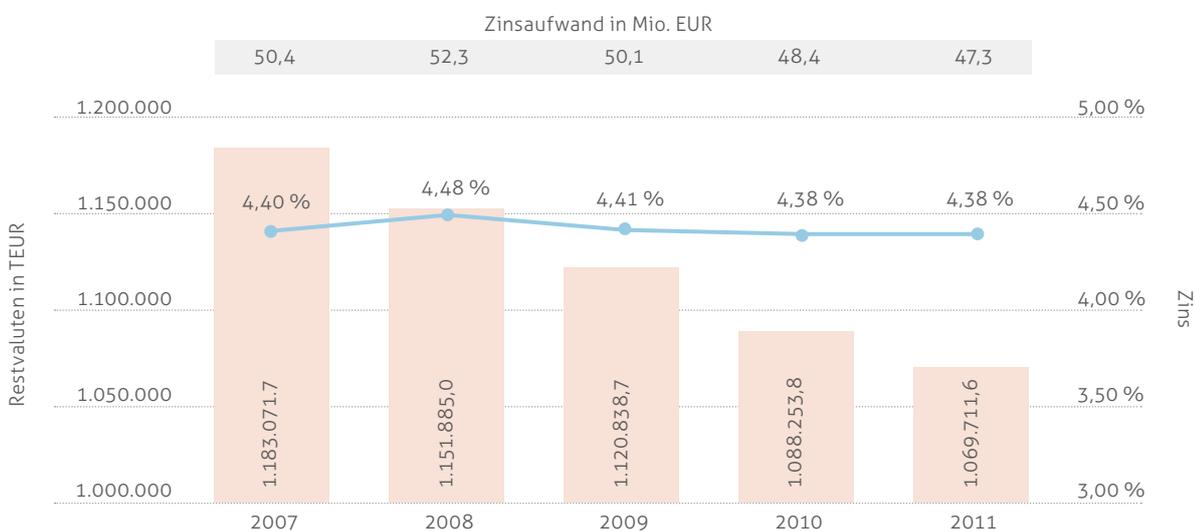
von Strukturierungsprozessen Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. € realisiert. Des Weiteren wurden zu Beginn des Jahres planmäßig 15,0 Mio. € für die Ankaufsfinanzierung der Mittelmole sowie Mitte des Jahres 1,3 Mio. € für den Ankauf des Mehrfamilienhauses Dänische Straße 14 a-15 in Rostock-Warnemünde aufgenommen.

Die laufende Tilgung betrug 33,3 Mio. €, die einer Tilgungsleistung von 3,06 % (Vorjahr: 3,03 %) entspricht. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen sowie die geson-

derte Rückführung bei Prolongationen war eine Sondertilgung in Höhe von 2,6 Mio. € möglich.

Die Struktur des Darlehensbestandes besteht unverändert aus überwiegend langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 208,7 Mio. € (19,51 %); das verbleibende Restvolumen von 861,0 Mio. € wurde über weitere 24 Gläubiger (Vorjahr: 26 Gläubiger) generiert.

## Restvaluta | Zinsaufwand | Zins im Durchschnitt 2007-2011



Die EUROHYPO (ehem. Hypothekenbank in Essen AG) wurde in 2011 vollständig abgelöst. Das Portfolio der Deutschen Hypothekenbank Hannover wurde über ein Swap-Geschäft dem Mutterkonzern Nord LB zugeordnet, welches Zug um Zug bis zum Jahr 2017 transferiert wird. Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 1.642

(Vorjahr: 1.705) reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen worden und auch weiterhin geplant.

Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug wie bereits im Vorjahr 4,38 %, welches einem Aufwand

aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 47,3 Mio. € (Vorjahr: 48,4 Mio. €) entspricht. Das über das gesamte Jahr 2011 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte auch weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen Prolongationen und Umfinanzierungen zukünftig Einsparungen generieren zu können.

## Die wesentlichen Abschlüsse stellten sich wie folgt dar:

- Portfoliotransfer über Swap-Vereinbarung über Einbeziehung von Ausläufen bis in das Jahr 2017; Volumen insgesamt 52,4 Mio. €
- 31,1 Mio. € Anschlussfinanzierung über Forward-Swap zum 30.09.2012
- Umwandlung Swap-Darlehen in zwei Tilgungsdarlehen zum 30.06.2013 mit einem Volumen von insgesamt 74,3 Mio. €
- Umwandlung und Zusammenführung von KfW in Bankdarlehen aus 2013 und 2014 über Forward-Darlehen mit Volumen von 21,5 Mio. €
- Prolongation aus 2013 über 14,9 Mio. €
- Umfinanzierung Gesamt-Portfolio in Höhe von 16,8 Mio. € auf zwei Gläubiger
- Zusammenführung verschiedener Darlehen aus 2012/2013 mit Volumen von 7,3 Mio. €

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.

Der Geschäftsverlauf 2011 im Bereich Finanzierung ist trotz der Turbulenzen an den Finanzmärkten für die WIRO positiv verlaufen. Den Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter

strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolio konnte Folge geleistet werden und dies wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Interesses stehen.

## Personal- und Sozialbereich

Das abgeschlossene Geschäftsjahr hat durch Rationalisierungen, Strukturveränderungen und damit verbundene neue Arbeitsaufgaben weitere Leistungssteigerungen von allen Mitarbeitern verlangt. Fachspezifische Weiterbildungen für 260 Mitarbeiter fanden bei der WIRO in 128 Maßnahmen statt.

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

Dem Betriebsrat der RGS gehören drei Mitarbeiter an. Die Mitarbeiter der SIR wählten 2010 ihren fünfköpfigen Betriebsrat. Seit 2004 besteht auch ein Konzernbetriebsrat.

Die Anzahl der Mitarbeiter ist bei der WIRO zum 01.01.2012 auf 470 gestiegen (Vorjahr: 461). Mit elf Mitarbeitern wurden in 2011 Verträge zur Altersteilzeit abgeschlossen. Erstmals wurden im Geschäftsjahr die zur Gartenarbeit und Grünanlagenpflege eingesetzten Saisonarbeitskräfte von April bis Oktober über die SIR beschäftigt.

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 31.12.2011 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 109 Mitarbeiter (Vorjahr: 114).

In 2009 hat die WIRO begonnen, Audits mit den Abteilungsleitern und sämtlichen Führungskräften durchzuführen. Diese wurden auch in 2011 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 2010/2011 in den KundenCentern zusätzlich neue Mitarbeiter für die Wohnungsverwaltung eingesetzt. Der von der WIRO angebotene Mieterservice soll damit nachhaltig gesichert und zugleich gesteigert werden.

Der WIRO-Konzern beschäftigte am 31.12.2011 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische	63	223	286	71
Technische	12	10	22	2
Gewerbliche	172	48	220	13
Auszubildende	8	25	33	-
gesamt	255	306	561	86

## 4. Änderungen rechtlicher Grundlagen

Die Geschäfte der WIRO werden regulierend unterstützt sowohl durch die Unternehmenssatzung vom 22.11.2010 (Eintragung in das Handelsregister am 24.11.2010) als auch durch eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung der Ausschüsse vom 27. November

2008. Mit diesen drei Regularien folgte die WIRO auch in 2011 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

Die Kündigungsschutzklage des ehemaligen Geschäftsführers, Herrn Bernhard

Küppers, wurde im September 2010 in 1. Instanz abgewiesen. Dagegen hat dieser Berufung eingelegt. Dieses Verfahren ist noch beim Oberlandesgericht Rostock anhängig.

## 5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

### Vermögenslage

Nach Fristigkeiten gegliedert ergibt sich folgende Struktur:

	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.491.264,7	93,6	1.512.759,6	92,9
Anlagevermögen	1.410.305,8	88,5	1.430.622,2	87,9
Umlaufvermögen	80.958,9	5,1	82.137,4	5,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	101.719,8	6,4	114.939,0	7,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.592.984,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.627.698,6</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	359.696,6	22,6	364.231,7	22,4
Fremdkapital				
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.149.347,6	72,1	1.180.422,0	72,5
Kurzfristiges Fremdkapital	83.940,3	5,3	83.044,9	5,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.592.984,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.627.698,6</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme ist um 34.714,1 T€ (2,1 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.592.984,5 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 der Ausführungen zur Vermögenslage der WIRO.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital decken vollständig das langfristig investierte Vermögen ab. Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns kann mit 22,6 % (Vorjahr: 22,4 %) als solide bezeichnet werden. Die Bilanzsumme be-

steht mit 77,4 % (Vorjahr: 77,6 %) aus Fremdkapital. Nach einem Absinken der Eigenkapitalquote 2010, verursacht durch die Vorgaben des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, mit einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen und gleich-

zeitig der Bildung des Passivpostens »Latente Steuern«, ist im Jahr 2011 wieder ein Anstieg der Eigenkapitalquote um 0,2 Prozentpunkte zu verzeichnen.

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 auf der Passivseite die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

#### Die Vermögenslage der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.464.105,8	93,6	1.485.064,8	92,9
Anlagevermögen	1.383.146,9	88,4	1.402.927,4	87,7
Umlaufvermögen	80.958,9	5,2	82.137,4	5,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	100.510,6	6,4	113.795,0	7,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.564.616,4</b>	<b>100,0</b>	<b>1.598.859,8</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	338.407,6	21,6	338.397,4	21,2
Fremdkapital				
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.140.691,3	72,9	1.175.966,5	73,5
Kurzfristiges Fremdkapital	85.517,5	5,5	84.495,9	5,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.564.616,4</b>	<b>100,0</b>	<b>1.598.859,8</b>	<b>100,0</b>

Im Geschäftsjahr ist die Bilanzsumme um 34.243,4 T€ (2,1 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.564.616,4 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2011 insgesamt um 19.780,5 T€ verringert.

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 10,2 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist auch aufgrund der Reduzierung des Fremdkapitals im Ge-

schäftsjahr auf 21,6 % gestiegen (Vorjahr: 21,2 %).

Getilgt wurden im Geschäftsjahr planmäßig Darlehen in Höhe von 35.617,8 T€ (Vorjahr: 33.927,9 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 17.337,8 T€ (Vorjahr: 1.669,0 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31.12.2011 beträgt 78,4 % (Vorjahr: 78,8 %).

## Finanzlage

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist mittels kurz- und langfristigen 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:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Liquiditätsveränderungen T€
<b>1. Liquidität ersten Grades</b>			
Liquide Mittel	4.669,5	4.304,8	
<b>Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			<b>364,7</b>
<b>2. Liquidität zweiten Grades</b>			
Kurzfristige Forderungen	3.444,5	6.909,6	- 3.465,1
Bankverbindlichkeiten	354,0	583,7	- 229,7
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	26.795,6	26.743,8	51,8
Nettogeldvermögen	- 19.035,6	- 16.113,1	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			<b>- 2.922,5</b>
<b>3. Liquidität dritten Grades</b>			
Grundstücke	44.882,3	51.880,1	- 6.997,8
Unfertige Leistungen, Vorräte	48.723,5	51.844,5	- 3.121,0
Erhaltene Anzahlungen	56.790,7	55.717,4	1.073,3
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>17.779,5</b>	<b>31.894,1</b>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			<b>- 14.114,6</b>

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. Der Geldfluss aus der Verminderung der kurzfristigen Forderungen und Vorräte wurde im langfristigen Bereich eingesetzt.

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

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Liquiditätsveränderungen T€
<b>1. Liquidität ersten Grades</b>			
Liquide Mittel	3.820,3	3.504,9	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			315,4
<b>2. Liquidität zweiten Grades</b>			
Kurzfristige Forderungen	5.046,1	8.556,6	- 3.510,5
Bankverbindlichkeiten	0,0	430,7	- 430,7
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	28.790,2	28.416,8	373,4
Nettogeldvermögen	- 19.923,8	- 16.786,0	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 3.137,8
<b>3. Liquidität dritten Grades</b>			
Grundstücke	43.038,4	50.040,6	- 7.002,2
Unfertige Leistungen, Vorräte	48.605,8	51.692,9	- 3.087,1
Erhaltene Anzahlungen	56.727,3	55.648,4	1.078,9
Nettoumlaufvermögen	14.993,1	29.299,1	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 14.306,0

Die Entwicklungen der Finanzlage der WIRO entsprechen denen des Konzerns.

Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	13.195,1	11.279,6	1.915,5
Cashflow nach DVFA/SG	41.093,9	40.066,4	1.027,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	56.989,2	49.544,4	7.444,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 7.880,9	- 16.642,3	8.761,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 48.792,9	- 31.610,0	- 17.182,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.504,9	2.212,8	1.292,1
Zahlungswirksame Veränderungen	315,4	1.292,1	- 976,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.820,3	3.504,9	315,4

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 7.444,8 T€ erhöht. Dieser war im Wesentlichen geprägt durch Abverkäufe der Grundstücke im Umlaufvermögen.

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 7.880,9 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 49.108,3 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 17.337,8 T€ wurden nahezu vollständig verbraucht, um die Darlehen zu bedienen, die Bar- und Kredit-

termine zurückzuführen und die Gewinnausschüttung von 12.000,0 T€ zu leisten.

Der WIRO-Konzern war im Geschäftsjahresverlauf 2011 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

## Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	18.689,5	15.858,1	2.831,4
Finanzergebnis	1.120,6	1.831,1	- 710,5
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 3.500,0	- 3.757,9	257,9
Außerordentliches Ergebnis	- 18,7	- 334,7	316,0
Ertragsteuern	8.821,0	5.368,0	3.453,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.470,4</b>	<b>8.228,6</b>	<b>- 758,2</b>

Die Ertragslage der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	20.312,5	17.564,6	2.747,9
Finanzergebnis	1.411,4	2.050,5	- 639,1
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 3.504,5	- 3.756,4	251,9
Außerordentliches Ergebnis	0,0	- 316,0	316,0
Ertragsteuern	5.024,3	4.263,1	761,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>13.195,1</b>	<b>11.279,6</b>	<b>1.915,5</b>

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft erkennen. Die Ertragslage hat sich um 1.915,5 T€ gegenüber dem Vorjahr verbessert. Wesentlichen Einfluss auf das gestiegene Jahresergebnis hatten die Erträge dieser Bereiche, denen stehen insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber.

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

Das außerordentliche Ergebnis des Konzerns beinhaltet für die RGS zukünftige Gehalts- und Rentenanpassungen der Pensionsrückstellungen von 2 % in Form einer Zuführung von 18,7 T€. Der Anpassungsbetrag von 94,0 T€ wird über fünf Jahre

verteilt. Anlass waren die geänderten Bewertungsgrundsätze des zum 01.01.2010 erstmalig angewendeten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

#### Die Spartenrechnung bei der WIRO selbst zeigt folgendes Bild:

	2011 T€	2010 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	26.390,2	26.906,5
Grundstückswirtschaft	3.914,4	1.551,3
Dienstleistungen	8,7	0,9
	<b>30.313,3</b>	<b>28.458,7</b>
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.692,8	1.697,9
Finanzergebnis	- 1.230,6	- 475,4
Sonstige Vorgänge saldiert	- 13.580,4	- 14.401,6
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>17.195,1</b>	<b>15.279,6</b>

Die Spartenrechnung zeigt, dass sich die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr schlechter darstellt. Das erreichte Resultat wird trotzdem als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Zurückgehende Leerstände und die Reduzierung der Fremdkapitalkosten stehen steigenden Instandhaltungskosten gegenüber. Die zunehmenden Reparaturkosten sind zum Teil eine Folge der unwetterartigen Regenfälle der Sommermonate. Aber auch zukünftig werden höhere Instandhaltungskosten aufgebracht werden müssen, um die hohe Qualität des Bestandes zu sichern.

Der Unternehmensbereich Grundstückswirtschaft kann im Geschäftsjahr ein deutlich besseres Spartenergebnis ausweisen als in den Vorjahren. Neben den intensiven Aktivitäten zur Entwicklung der Grundstücksflächen auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde ist das Ergebnis vor allem von den Verkaufserfolgen im Baugelände »Auf dem Kalverrad« geprägt. Aber auch Verkäufe an Standorten, wie beispielsweise auf dem Marinegelände, wirkten sich positiv aus. Hinzu kommt eine gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind auch 2011 gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen, führten jedoch zu kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.

Das neutrale Ergebnis ist maßgeblich gekennzeichnet von Rückstellungsbildungen für die Verzinsung von Forderungen der Bundesrepublik Deutschland gegenüber der WIRO bezüglich der Vermögenszuordnungsfragen und für gesetzlich geforderte

Instandhaltungsleistungen. Ebenfalls ist die Bildung von Drohverlustrückstellungen für Sonderobjekte ein wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses. Darüber hinaus sind sowohl Zuschreibungen als auch Abschreibungen im Rahmen von Ertragswertberechnung verbucht worden.

Weiterhin sind weitere Rückstellungsbildungen berücksichtigt.

Sämtliche steuerlichen Buchungsvorgänge sind dem neutralen Ergebnis zugeordnet.

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 7.470,4 T€ (Vorjahr: 8.228,6 T€); der von der WIRO 13.195,1 T€ (Vorjahr: 11.279,6 T€). Daraus resultiert ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 5.724,7 T€ (Vorjahr: 3.051,0 T€), der sich wie folgt zusammensetzt:

	2011 T€	2010 T€
Nachgeholte Abschreibungen	- 2.151,9	- 2.157,0
Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	5,6	5,6
Latente Steuern	- 3.796,0	- 1.103,8
Sonstige Erträge/Aufwendungen	+ 217,6	+ 204,2
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>- 5.724,7</b>	<b>- 3.051,0</b>

## 6. Nachtragsbericht

Die Geschäftsentwicklung in 2012 schließt sich bei sämtlichen Konzern-Unternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Fi-

nanz- 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 2012. Hierfür werden konzernweit standardisierte Form-

blätter verwendet. Diese sind auf die konkreten Belange des Unternehmens abgestimmt. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden, wird der Auf-

sichtsratsvorsitzende umgehend und regelmäßig informiert. Eine Berichterstattung erfolgt dann in der nächstfolgenden Aufsichtsratssitzung. Wesentliche Risiken bestanden im Geschäftsjahr hinsichtlich ungeklärter Vermögenszuordnungen. Diesem Risiko wurde neben der Erfassung im

Risikomanagementsystem bilanziell per Rückstellungsbildung Rechnung getragen. Es wurden sowohl für die geforderten Erstattungsbeiträge als auch für die geltend gemachte Verzinsung Rückstellungen gebildet. Geschäfte zum Schutz vor Zinsänderungsrisiken sind ebenfalls im Risikomanagementsystem erfasst.

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

Von einem Liquiditätsrisiko ist auch in 2012 aufgrund des positiven Cashflows aus dem Kerngeschäft und der Kreditlinien in Höhe von 44,0 Mio. € (inklusive Avale) nicht auszugehen.

Besondere Risiken könnten über 2012 hinaus daraus erwachsen, dass die bisherige Dynamik des Energiekostenanstiegs weiter anhält und einhergehend von einer zunehmenden Belastung der Mieterhaushalte auszugehen ist.

In den nächsten 15 Jahren müssen aufgrund der Altersstruktur im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt wer-

den. Um den sich daraus ergebenden zukünftig möglichen Risiken vorzubeugen, wurde in 2011 ein langfristiges Personal-konzept erarbeitet. Dieses gewährleistet die Koordinierung der personellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die seit 2011 mit einem zweiten Mitarbeiter besetzt und direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente, wie ein internes Kontrollsystem und das 4-Augen-Prinzip, sind installiert und finden ihre konsequente Anwendung.

Ergänzend wurde ein verbindlicher Verhaltenskodex erarbeitet, der noch im ersten Quartal 2012 eingeführt werden soll.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohn- und Immobilienmarkt Rostocks werden allgemein positiv beurteilt. Dies liegt u. a. an dem entgegen dem Bundes- und Landestrend anhaltenden Bevölkerungszuwachs der Hansestadt Rostock von jährlich derzeit ca. 0,6 %.

Das in 2010 eingeführte Instandhaltungsmanagement stellt für das Unternehmen weiterhin ein strategisches Steuerungsinstrument dar. Mit ihm lassen sich kurz- bis langfristig frühzeitig das Bauvolumen, erzielbare Synergien sowie der damit zusammenhängende Finanzbedarf erkennen und lenken. Das EDV-technisch unterstützte Programm wird regelmäßig an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Das dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebrachte langfristige Unternehmenskonzept berücksichtigt zudem jetzt schon die zukünftige demographische Entwicklung Rostocks, u.a. durch Einplanung von alternativen Wohnprojekten, Mehrgenerationshäusern, 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, u.a. auf dem Areal der zentral gelegenen Holzhalbinsel, 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 auf dem hohen Niveau des Geschäftsjahres 2011 stabilisieren. Die mittelfristige Planung geht von annähernd identischen Jahresüberschüssen aus. Die Cashflows werden weiterhin ausgeglichen sein.

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 Wohnobjekten sowie wohnungswirt-

schaftlich geeigneten Grundstücken, insbesondere in begehrter Innenstadtlage, intensivieren.

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum in Rostock, auch in begehrten Wohnlagen, nachzukommen, wird die WIRO wieder selbst mit dem Neubau von Mietwoh-

nungen beginnen. Konkrete bauvorbereitende Maßnahmen sind ab 2012 auf dem Areal der Holzhalbinsel vorgesehen.

Für den Bereich der Mittelmole ist der städtebauliche Wettbewerb angelaufen. Der Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs ist für den Sommer 2012 terminiert. Unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, der Hansestadt Rostock und aller Gremien der WIRO wird ein Bebauungsplan entstehen. Selbst wird die WIRO voraussichtlich erst ab 2014 an diesem Standort aktiv Wohnungsbau errichten.

Die Stabilisierung 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, qualifizierte Serviceleistungen sowie auch eine steigende Nachfrage tragen zur Festigung der Marktposition der WIRO bei. Der Leerstand bei den Bestandsobjekten verminderte sich erfreulicherweise weiterhin.

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

Das Unternehmen hat das Bestreben, an die bereits getätigten energieeffizienten

Investitionen im Wohnungsbestand der vergangenen Jahre anzuschließen und diese zukünftig umzusetzen. Dazu zählt 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, welches die Bedürfnisse der Gesellschaft sowohl gegenwärtig als auch zukünftig einbezieht, im Jahr 2012 weitergeführt.

Da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 15 Jahre zurückliegen, wird sich die WIRO in den nächsten Jahren verstärkt mit höheren Instandhaltungsmaßnahmen befassen müssen. 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. Konkret wurden bereits 2011 einzelne Aktivitäten vorgezogen, da die unwitterartigen Regenfälle des Sommers 2011 ein unverzügliches Handeln erforderlich machten.

Im neuen Jahr werden die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählen, wieder auf den Prüfstand gestellt. Dazu zählt insbesondere das Betreiben von Sonderobjekten.

Das in 2010 für die WIRO eingeführte neue Corporate Design verlieh dem Unternehmen einen optisch modernen Anstrich. An deren Umsetzung in der gesamten Unternehmenskommunikation und im Unter-

nehmenslayout wird auch im kommenden Jahr weiter gearbeitet.

Weiter ist für 2012 die Umstrukturierung des Mietforderungsmanagements der WIRO geplant. Ziel ist es, aus Mietforderungen verstärkt Liquidität zu generieren. Außerdem soll durch die Einführung eines zentralisierten professionellen Forderungsmanagements erreicht werden, dass zukünftig alle Mietforderungen möglichst zeitnah ausgeglichen werden. Die notwendige Zustimmung des Aufsichtsrates soll noch im Frühjahr 2012 eingeholt werden.

Ein Schwerpunkt wird in 2012 und in den nächsten Jahren die Digitalisierung wichtiger Daten und Unterlagen sein. In der Zukunft soll ein papierloses Archiv dazu beitragen, Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten. Erste Schritte dazu waren in 2011 die Einführung von Scannerarbeitsplätzen, die einen elektronischen Rechnungsdurchlauf ermöglichten.

Vorbereitende Arbeiten zur Umsetzung der E-Bilanz wurden bereits getroffen, an die 2012 angeknüpft wird.

Bei weiterhin im Wesentlichen unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen für das Jahr 2012 und die folgenden Jahre ein positiver Geschäftsverlauf, der sich auf der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlägt, erwartet.

Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

## 9. Weitere Angaben

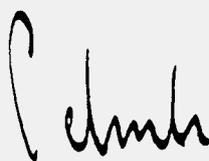
Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 17.195.115,43 € aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, 15.000.000,00 €

des Bilanzgewinns an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn in Höhe von 2.195.115,43 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 29.02.2012



Ralf Zimlich  
Geschäftsführer  
(Vorsitzender)



Kay Schulte  
Geschäftsführer

# Jahresabschluss

für die WIRO und den Konzern  
für das Geschäftsjahr 2011



# Jahresabschluss

für die WIRO

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2011

Aktivseite	31.12.2011		31.12.2010
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		140.736,00	99.733,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.312.714.283,53		1.332.846.713,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.556.615,82		55.811.606,08
3. Grundstücke ohne Bauten	4.735.672,92		3.581.206,44
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	735.539,35		784.312,56
6. technische Anlagen und Maschinen	6.812.256,05		6.536.324,65
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.453,82		748.841,84
8. Anlagen im Bau	47.918,25		47.918,25
9. Bauvorbereitungskosten	418.165,64		377.390,67
		<b>1.380.942.651,32</b>	<b>1.400.764.060,42</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26		1.803.550,26
2. Beteiligungen	260.001,00		260.001,00
		<b>2.063.551,26</b>	<b>2.063.551,26</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	9.795.212,36		9.800.143,24
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	31.984.604,28		38.979.287,89
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	74.324.206,33		75.741.204,03
4. unfertige Leistungen	48.518.030,96		51.529.762,92
5. andere Vorräte	87.805,26		163.111,50
		<b>164.709.859,19</b>	<b>176.213.509,58</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	229.185,50		289.490,84
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	335.116,26		2.602.159,51
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	82.717,79		45.731,99
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.654,93		8.454,53
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Ergebnisabführungsvertrag € 1.158.619,13 (Vorjahr: € 1.037.619,99)	2.186.697,40		2.292.525,77
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		33.732,04
7. sonstige Vermögensgegenstände	9.966.604,50		10.731.947,68
		<b>12.810.976,38</b>	<b>16.004.042,36</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.820.256,75	3.504.924,91
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		128.420,95	209.995,59
		<b>1.564.616.451,85</b>	<b>1.598.859.817,12</b>
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		256.059,55	386.132,51
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.369.989,83	1.453.649,29
Treuhandkonten Mietkautionen		25.543.237,46	24.721.417,67

Passivseite	31.12.2011		31.12.2010
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)</b>	60.000.100,00		60.000.100,00
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	- 200,00		- 200,00
		<b>59.999.900,00</b>	<b>59.999.900,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		118.044.977,39	118.044.977,39
2. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20
3. Bauerneuerungsrücklage	53.299.490,13		52.519.935,83
4. andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22
		<b>67.243.860,55</b>	<b>66.464.306,25</b>
<b>III. Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>		<b>28.581.207,83</b>	<b>32.581.207,83</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresergebnis	13.195.115,43		11.279.554,30
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	4.000.000,00		4.000.000,00
3. Vorabausschüttung	0,00		- 2.500.000,00
		<b>17.195.115,43</b>	<b>12.779.554,30</b>
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>			
gemäß Fördergebietsgesetz		67.632.046,25	69.324.841,42
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.721.538,00		1.645.395,00
2. Steuerrückstellungen	2.701.625,00		4.183.005,48
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.991.859,63		2.015.867,24
4. sonstige Rückstellungen	21.565.305,23		18.312.748,05
		<b>27.980.327,86</b>	<b>26.157.015,77</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.046.307.711,44		1.081.271.326,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.009.552,75		37.269.645,25
3. erhaltene Anzahlungen	56.727.341,59		55.648.439,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.017.813,90		1.982.978,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.453.969,96		1.938.125,23
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.944.767,57		2.651.528,68
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.288.519,46		1.989.247,52
davon aus Steuern:			
€ 531.272,05 (Vorjahr: € 619.464,04)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		<b>1.145.749.676,67</b>	<b>1.182.751.291,29</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		32.189.339,87	30.756.722,87
		<b>1.564.616.451,85</b>	<b>1.598.859.817,12</b>
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		256.059,55	386.132,51
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.369.989,83	1.453.649,29
Treuhandkonten Mietkautionen		25.543.237,46	24.721.417,67

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr 2011		Geschäftsjahr 2010
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	192.658.520,03		185.323.854,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.000.610,69		7.708.464,98
c) aus Betreuungstätigkeit	930.249,56		931.668,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	376.164,05		387.676,08
		209.965.544,33	194.351.663,52
<b>2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		- 11.423.588,22	10.407.878,10
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		279.812,52	249.498,96
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		7.805.387,06	8.454.849,89
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon für Grundsteuer € 3.286.760,51 (Vorjahr: € 3.128.804,57)	73.832.171,70		70.388.667,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.559.188,95		10.365.578,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.288,37		31.718,29
		76.468.649,02	80.785.965,01
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	17.527.269,30		17.118.305,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 422.548,39 (Vorjahr: € 423.043,08)	3.851.512,32		3.742.380,55
		21.378.781,62	20.860.685,74
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.110.552,62		31.429.390,59
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		3.699.587,79
		30.110.552,62	35.128.978,38
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		8.836.434,25	14.063.187,91
<b>9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>		1.152.973,96	1.031.974,82
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		258.410,53	1.018.482,38
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		0,00	1,00
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		51.781.496,08	48.802.651,71
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		19.462.626,59	15.872.877,92
<b>14. außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00		316.031,00
<b>15. außerordentliches Ergebnis</b>		0,00	- 316.031,00
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		6.092.197,71	4.263.134,08
<b>17. sonstige Steuern</b>		175.313,45	14.158,54
<b>18. Jahresergebnis</b>		13.195.115,43	11.279.554,30
<b>19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage</b>		4.000.000,00	4.000.000,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		17.195.115,43	15.279.554,30



# Jahresabschluss

für den Konzern

Konzernbilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2011

Aktivseite	31.12.2011		31.12.2010
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		159.729,13	115.759,99
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.332.390.381,80		1.352.820.995,08
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.950.732,97		64.424.676,75
3. Grundstücke ohne Bauten	4.735.672,92		3.581.206,44
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.175.956,02		1.230.979,23
6. technische Anlagen und Maschinen	6.827.647,05		6.546.792,65
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	949.187,35		826.016,21
8. Anlagen im Bau	47.918,25		47.918,25
9. Bauvorbereitungskosten	418.165,64		377.390,67
		1.409.525.407,94	1.429.885.721,22
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	620.709,84		620.709,84
		620.709,84	620.709,84
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	9.979.781,59		9.984.712,47
2. Bauvorbereitungskosten	19.071,61		14.864,89
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	31.984.604,28		38.979.287,89
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	75.964.406,46		77.381.239,75
5. unfertige Leistungen	48.635.696,06		51.681.386,91
6. andere Vorräte	87.805,26		163.111,50
		166.671.365,26	178.204.603,41
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	229.185,50		289.490,84
2. Forderungen aus Grundstückstücksverkäufen	335.116,26		2.602.159,51
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	257.035,21		211.905,93
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	267.150,11		303.207,20
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		33.732,04
6. sonstige Vermögensgegenstände	10.085.510,12		10.868.377,29
		11.173.997,20	14.308.872,81
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.669.457,12	4.304.784,67
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		163.878,12	258.110,51
		1.592.984.544,61	1.627.698.562,45
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		256.059,55	386.132,51
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.369.989,83	1.453.649,29
Treuhandkonten Mietkautionen		25.555.983,42	24.734.061,46
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		276.334.152,84	259.285.370,82
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		72.090.889,59	69.337.953,22

Passivseite	31.12.2011		31.12.2010
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	60.000.100,00		60.000.100,00
davon eigene Anteile zum Nennwert	- 200,00		- 200,00
		<b>59.999.900,00</b>	<b>59.999.900,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		118.044.977,39	118.044.977,39
2. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.692.146,28		13.554.521,93
3. Bauerneuerungsrücklage	53.459.490,13		52.599.935,83
4. andere Gewinnrücklagen	5.437.420,90		6.995.237,38
5. Konzernrücklage	69.105.919,12		70.808.914,08
		<b>141.694.976,43</b>	<b>143.958.609,22</b>
<b>III. Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>		<b>28.581.207,83</b>	<b>32.581.207,83</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	7.470.451,83		8.228.568,03
2. Vorabausschüttung	0,00		- 2.500.000,00
3. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	- 5.645,17		- 5.645,17
4. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	3.782.375,65		3.795.820,00
		<b>11.247.182,31</b>	<b>9.518.742,86</b>
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		<b>128.265,71</b>	<b>128.265,71</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.107.880,40		1.971.941,20
2. Steuerrückstellungen	2.701.625,00		4.183.005,48
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.991.859,63		2.015.867,24
4. sonstige Rückstellungen	22.367.981,14		19.133.119,40
		<b>29.169.346,17</b>	<b>27.303.933,32</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.048.674.945,53		1.083.600.420,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.009.552,75		37.269.645,25
3. erhaltene Anzahlungen	56.790.746,15		55.717.426,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.017.813,90		1.982.978,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.567.075,68		2.065.769,73
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.315.131,70		2.010.046,06
davon aus Steuern: € 559.660,11 (Vorjahr: € 621.063,41)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 6.395,14)			
		<b>1.145.375.265,71</b>	<b>1.182.646.287,42</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		7.787,98	9.659,85
<b>E. Passive latente Steuern</b>		58.735.635,08	53.506.978,85
		<b>1.592.984.544,61</b>	<b>1.627.698.562,45</b>
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		256.059,55	386.132,51
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.369.989,83	1.453.649,29
Treuhandkonten Mietkautionen		25.555.983,42	24.734.061,46
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		276.334.152,84	259.285.370,82
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		72.090.889,59	69.337.953,22

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr 2011		Geschäftsjahr 2010
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	191.498.570,02		184.846.561,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.000.610,69		7.708.464,98
c) aus Betreuungstätigkeit	2.970.389,33		2.973.857,16
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.538.104,84		1.732.268,87
		213.007.674,88	197.261.152,67
<b>2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		- 11.453.175,98	10.447.359,02
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		279.812,52	249.498,96
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		6.389.988,98	6.964.800,46
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	72.116.112,00		68.976.999,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.560.702,93		10.369.963,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	432.745,28		327.497,26
		75.109.560,21	79.674.460,20
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	20.368.955,02		19.694.821,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 442.476,39 (Vorjahr: € 423.643,68)	4.456.275,53		4.290.263,79
		24.825.230,55	23.985.085,22
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.681.736,19		31.999.369,76
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		3.699.587,79
		30.681.736,19	35.698.957,55
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		9.254.482,22	14.504.112,77
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		886.986,85	837.308,89
<b>10. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>		0,00	0,00
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		233.607,81	993.769,49
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		0,00	1,00
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		51.913.927,86	48.939.654,25
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		17.559.958,03	13.951.618,50
<b>15. außerordentliche Aufwendungen</b>	18.701,20		334.732,20
<b>16. außerordentliches Ergebnis</b>		- 18.701,20	- 334.732,20
<b>17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		9.889.287,95	5.367.956,13
<b>18. sonstige Steuern</b>		181.517,05	20.362,14
<b>19. Jahresergebnis</b>		7.470.451,83	8.228.568,03
<b>20. Bilanzgewinn des Vorjahres</b>		12.779.554,30	
<b>21. Aufwendung aus Ergebnisabführung</b>		12.000.000,00	

	Geschäftsjahr 2011		Geschäftsjahr 2010
	EURO	EURO	EURO
22. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
23. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne		5.645,17	5.645,17
24. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	137.624,35		124.180,00
b) in die Bauerneuerungsrücklage	859.554,30		80.000,00
		997.178,65	204.180,00
25. Bilanzgewinn		11.247.182,31	12.018.742,86

# Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2011



## 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 2011 T€	Investitionen in Sachanlagen 2011 T€	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2011 T€	Mitarbeiter (ohne Auszubildende) am 31.12.2011 Anzahl	Eigenkapital am 31.12.2011 T€	Konzernbeteiligungsquote %
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock	209.965	8.511	13.195	437	358.697	100
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock	2.281	10	138	25	1.339	94
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock	2.213	12	353	6	1.242	95
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock	1.736	0	886	60	771	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 konso-

liierten Einzelabschlüsse. Für die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres- und Konzernabschlusses wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur besseren Einsicht in die Finanzlage der Gesellschaft wurde zu-

sätzlich der Posten »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Jahr 2010 erstmals verbindlich angewendet.

## B. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der zu konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Un-

ternehmen 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 einbezogenen Unternehmen wurden im

Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB gegeneinander aufgerechnet.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind nicht angefallen. Auf eine Zwischenergebniseliminierung wurde verzichtet.

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 Abschlüsse der in den Konzernabschluss der WIRO einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

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 279,8 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 Vermögensgegen-

stände in Anspruch genommen. Ab dem Jahr 2009 wurden geringwertige Vermögensgegenstände 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 2011 wurden die Objekte auf ihre Ertragswerte gemäß IDW WFA 1 geprüft. Daraus resultierend wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 1.794,3 T€ vorgenommen (Vorjahr 2.273,0 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden nur für die Objekte durchgeführt, bei denen die unveränderte Nutzung nach dem derzeitigen Stand des Bestandskonzeptes sichergestellt ist. Die im Vorjahr ermittelten Ertragswertkorrekturen wurden nach Weiterführung eines nachhaltigen Bestandskonzeptes und der sich daraus ableitbaren belastbaren objektbezogenen Leer-

standsquote für Objekte auf ihren zu bilanzierenden niedrigeren Ertragswert hin erneut überprüft. Dies führt zu einer Zuschreibung in Höhe von 2.777,1 T€ (Vorjahr 3.694,0 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 ge-

schätzt. Die Verwalterhonorare wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt. Wertkorrekturen je Objekt unter 150 T€ blieben außer Ansatz. Weitere außerplanmäßige Abschreibungen von 296,1 T€ wurden an Objekten vorgenommen, die zum Abbruch anstanden.

Die im Jahresabschluss der WIRO bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr 2002 erstmalig vorgenommenen steuerlichen Sonderab-

schreibungen 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 stellen sich wie folgt dar:

		Beteiligungsquote 31.12.2011 %	Eigenkapital/ Buchwert 31.12.2011 €	Jahresergebnis 2011 €	Beteiligungserträge 2011 €
<b>indirekte Beteiligungen</b>					
Geschäftsjahr bis 31.03.2011 Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB	22,8	5.828,73 (5.828,73)	1.900,90 (2.158,60)	0,00 (0,00)
Geschäftsjahr bis 31.03.2011, 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)	4.866.773,30 (4.376.457,95)	734.679,90 (667.381,91)
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	Kommanditanteil	1,0	2.600,00 (2.600,00)	k. A. (7.825.177,96)	152.306,95 (169.926,98)
<b>direkte Beteiligungen</b>					
ENEX Vermögensverwal- tungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (Kommanditanteil), Rostock	untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB	100,0	10.000,00 (10.000,00)	k. A. (377.705,14)	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. (30.624,31)	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.

Die Beteiligung der WIRO an der Lighthouse Park Rostock Development GmbH besteht seit 2010 nicht mehr.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsobjekte sind ebenfalls mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2011 wurden keine Abschreibungen (Vorjahr: 3.699,6 T€) gemäß § 253 Abs. 4 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am 31.12. noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2011, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Als Vorräte werden Reparaturmaterialien ausgewiesen, deren Bestand sich aus Inventuren ergeben hat. Die Bewertung der Vorräte erfolgte im Jahr 2011 zu Durchschnittspreisen. Berücksichtigt wurden dabei vorhandene Materialien auf den Werkstattwagen, da die Lagerhaltung im Geschäftsjahr aufgegeben wurde. Diese Bewertung gilt für die Folgejahre als Festwert.

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 waren im Vorjahr bei den sonstigen Vermögensgegenständen 991,3 T€ als Vorauszahlung auf Ausgleichsbeträge nach dem BauGB für das innerstädtische Sanierungsgebiet ausgewiesen, die in 2011 abgerechnet wurden.

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 wurde ab dem Jahr 2010 nach den Regelungen des BilMoG (§ 272 Abs. 1a HGB) der Nennwert der eigenen Anteile von 200,00 € abgesetzt.

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 1.692,8 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:

	31.12.2011 T€	Vorjahr T€
RGS	71,5	71,5
PGR	51,1	51,1
	122,6	122,6
sowie Ansprüche auf Ausgleichszahlungen	5,7	5,7
	128,3	128,3

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck zu Teilwerten berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,13 % zum 31.12.2011 zugrunde gelegt. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern, acht leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon zwei ehemalige).

Die RGS hat das Wahlrecht einer ratierten Zuführung zur Pensionsrückstellung in Anspruch genommen. 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 realisierten Rückübertra-

gungsansprüchen u. a. gegenüber der Bundesrepublik 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 zum einen für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen und zum anderen für die Archivierungsrückstellung. 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 er-

mittelt. Gleichzeitig wurde eine 3%ige Kostensteigerung vorausgesetzt.

Infolge der Eliminierung der Ergebnisse aus den Fördergebietsabschreibungen und der § 6b-Rücklagen im Konzernabschluss waren im Konzernabschluss passive latente Körperschaftsteuern in Höhe von 3.794,6 T€ und passive latente Gewerbesteuern in Höhe von 1,4 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.

## 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 in das Anlagevermögen des Konzerns betragen in 2011 8,7 Mio. € (Vorjahr: 17,9 Mio. €).

Die Investitionen betrafen im Wesentlichen die der WIRO.

Die Zugänge bei den Geschäfts- und anderen Bauten betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisie-

rungsmaßnahmen und Maßnahmen, die auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet sind, wie beispielsweise der Bau von Photovoltaikanlagen.

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 wurden folgende Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, verbucht:

RGS	1.152,0 T€	PGR	237,2 T€	SIR	797,5 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 wertberichtet wurde.

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

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 Rücklageanteil im Jahresabschluss der WIRO hat sich um 1.692,8 T€ in Höhe der Abschreibungen ertragswirksam verringert.

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt im Jahresabschluss der WIRO:

	31.12.2011	31.12.2010
	T€	T€
Bilanzgewinn Vorjahr (nach Vorabausschüttung)	12.779,6	12.581,4
Ausschüttung gemäß Gewinnverwendungsbeschluss	- 12.000,0	- 12.500,0
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gemäß Gewinnverwendungsbeschluss	779,6	81,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>13.195,1</b>	<b>11.279,6</b>
Entnahme aus Sonderrücklagen aus Investitionsrücklage	4.000,0	4.000,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>17.195,1</b>	<b>15.279,6</b>
Vorabausschüttung	0,0	- 2.500,0
<b>Verbleibender Bilanzgewinn</b>	<b>17.195,1</b>	<b>12.779,6</b>

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

	T€
Rückstellungen für	
· Bewirtschaftungsverluste Sonderobjekte	5.252,2
· vermögensrechtliche Ansprüche der Bundesrepublik Deutschland	3.682,7
· Zinsen für vermögensrechtliche Ansprüche der Bundesrepublik Deutschland	3.400,0
· vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	77,0
· sonstige vermögensrechtliche Ansprüche	277,1
Rückstellungen für verschiedene IH-Maßnahmen	3.076,0
Rückstellungen für Sanierungsausgleichsbeträge	440,0
Verwaltungskostenrückstellungen	2.291,7
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	2.028,6

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 31.12.2011 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 25,4 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 166,3 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 liegen im Geschäftsjahr nicht an. Die Forderungen in Höhe von 33,7 T€ wurde zum 31.12.2011 ausgebucht.

Passive latente Steuern ergeben sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen Handels- und Steuerbilanz im Anlagevermögen, im Umlaufvermögen und in den Rückstellungen. Die Bewertung erfolgte nach den aktuellen ab 2009 geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer (15,83 %) 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 wurde nach den Vorschriften des § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

	2011 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	191.498,6	184.846,6
Verkauf von Grundstücken	16.000,6	7.708,5
Betreuungstätigkeit	2.970,4	2.973,8
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	2.538,1	1.732,3
	<b>213.007,7</b>	<b>197.261,2</b>

Davon entfallen auf die WIRO (vor Konsolidierung):

	2011 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	192.658,5	185.323,8
Verkauf von Grundstücken	16.000,6	7.708,5
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	930,2	931,7
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	376,2	387,7
	<b>209.965,5</b>	<b>194.351,7</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen der WIRO ist in Höhe von 1.692,8 T€ die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz gebucht. Im Rahmen der Konsolidierung war diese wieder zurückzunehmen.

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

	2011 T€	Vorjahr T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	62,4	357,2
Auflösung von Rückstellungen /Indirekte Inanspruchnahme	811,5	267,8
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	456,3	1.238,2
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	489,7	156,2
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	2.777,1	3.694,0

## Davon entfallen auf die WIRO:

	2011 T€	Vorjahr T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	62,4	357,2
Auflösung von Rückstellungen/Indirekte Inanspruchnahme	811,5	229,3
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	455,9	1.238,2
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	489,7	156,2
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	2.777,1	3.694,0

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

	2011 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	216,8	253,8
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen und Vorräten	1.001,4	1.213,2
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	51,3	144,0
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	8,4	316,3

## Davon entfallen auf die WIRO:

	2011 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	216,8	253,8
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen und Vorräten	1.001,4	1.213,2
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	51,3	144,0
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	8,4	316,3

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist in Höhe von 70,1 T€ (Vorjahr: 667,0 T€) insbesondere der Abzinsungsertrag der sonstigen Rückstellungen für Drohverluste aus Sonderobjekten enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in der WIRO enthalten 124,6 T€ (Vorjahr: 79,6 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen Abzinsungen in Höhe von 85,1 T€ auf die Pensionsrückstellung, 0,2 T€ auf die Archivierungsrück-

stellung und 39,3 T€ auf drohende Verluste aus Sonderobjekte. Im Konzern entfallen weiterhin für die RGS Abzinsungen in Höhe von 21,7 T€ für die Pensionsrückstellung.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind bei der WIRO mit 6.092,2 T€ (Vorjahr: 4.263,1 T€) und im Konzern mit 9.889,3 T€ (Vorjahr: 5.368,0 T€) angefallen. Sie enthalten auch die unter den passiven latenten Steuern ausgewiesenen Beträge in Höhe von 1.432,6 T€ (Vorjahr: 743,5 T€) für die WIRO bzw. 3.796,0 T€ (Vorjahr: 1.103,8 T€) für den Konzern.

### III. Auswirkungen der Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) auf den Jahresabschluss des Konzerns

#### Überleitungsrechnung für den Konzern nach DRS 18:

31.12.2011	
	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern (Handelsbilanz)	7.470,5
Erwarteter Ertragsteueraufwand 31,575 %	2.358,8
Überleitung:	
Abweichende ausländische Steuerbelastung	0,0
Steueranteil für:	
Steuerfreie Erträge	0,0
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.304,5
Temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern gebildet wurden	0,0
Steuergutschriften	- 139,6
Periodenfremde tatsächliche Steuern	1.067,9
Effekte aus Steuersatzänderungen/Latenzen	5.297,6
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	9.889,3
Effektiver Konzern-Steuersatz 132,38 %	

## E. Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2011:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	289,0	71,8
Technische Mitarbeiter	20,4	1,2
Gewerbliche Mitarbeiter	232,5	11,6
	<b>541,9</b>	<b>84,6</b>

Davon entfallen auf die WIRO:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	270,0	67,8
Technische Mitarbeiter	12,4	1,2
Gewerbliche Mitarbeiter	154,2	1,5
	<b>436,6</b>	<b>70,5</b>

Im Konzern waren durchschnittlich 29,7 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31.12.2011 bestanden über die in der Bilanz des Konzerns ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die Bewertung bestehender Zinsswapgeschäfte per 31.12.2011 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag €	Nominalbetrag per 31.12.2011 €	Marktwert per 31.12.2011 €
Helaba	30.06.2008	5	5,10	82.600.000,00	76.818.000,00	- 3.806.174,50
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	5.429.427,57	- 839.825,59
Aareal Bank	30.06.2008	6	4,99	17.256.405,95	15.691.653,95	- 1.282.580,06
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	14.917.193,00	- 1.418.672,33
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	5.195.344,86	- 869.797,93
SEB	30.06.2008	10	5,08	34.001.131,06	31.613.959,65	- 822.773,61
DKB	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.685.829,00	- 1.041.436,85
Nord LB	31.01.2011	10	4,46	26.810.937,69	26.331.008,65	- 4.085.758,19
				<b>194.430.881,73</b>	<b>181.682.416,68</b>	<b>- 14.167.019,06</b>

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.

Die Zinsbindung des Darlehens der HSH Nordbank über nominal 26,3 Mio. € endete per 30.09.2011. Dieses Darlehen wird mit neuem Vertrag als Annuitätendarlehen weitergeführt. Weiterhin wurde das über Swap finanzierte Darlehen der Helaba von nominal 82,6 Mio. € zum Zinsbindungsablauf 30.06.2013 als Forward schon in 2011 in zwei Ratendarlehen umfinanziert.

Das Portfolio der derivativen Finanzierungsgeschäfte der WIRO hat sich durch das per 31.01.2011 neu abgeschlossene Swap-Geschäft mit der Nord LB um 51,5 Mio. € erhöht, dadurch wird die sukzessive Überleitung der Darlehen der Deutschen Hypothekenbank Hannover zur Konzernmutter Nord LB bis in das Jahr 2017 geregelt. Zum 31.12.2011 waren davon 26,8 Mio. € bei der WIRO verbucht.

Jährliche Verpflichtungen aus eingegangenen Dienstleistungsverträgen und jährlichen Pacht-, Miet- und Leasingzahlungen gegenüber Dritten sind in der Hausbewirtschaftung gegeben. Leasing-Verträge liegen für 40 PKW und Werkstattwagen vor. Des Weiteren existieren Leasingverträge für Büromaschinen und Kassenautomaten.

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 25,4 Mio. €.

Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von rund 25,8 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung in Höhe von 7,4 Mio. €.

Das für die Jahresabschlussprüfung 2010 berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 87,2 T€ für die Abschlussprüfungsleistungen. In Höhe von 29,8 T€ wurden Abschläge bereits in 2010 beglichen. Über 57,4 T€ wurde die hierfür gebildete Rückstellung von 90,0 T€ in Anspruch genommen; 32,6 T€ wurden entsprechend aufgelöst.

Für die Abschlussprüfung 2011 wurden Rückstellungen in Höhe von 85,0 T€ gebildet, 14,3 T€ wurden dafür bereits in 2011 als Abschläge bezahlt.

Neben der Abschlussprüfung erfolgt die Prüfung nach § 16 MaBV i. V. m. § 34c GewO; hierfür wurden im Vorjahr Rückstellungen in Höhe von 5,0 T€ gebildet, die mit 2,0 T€ in Anspruch genommen wurden. Der Rest wurde ertragswirksam aufgelöst. Für die Prüfung nach § 16 MaBV i. V. m. § 34c GewO 2011 wurde wiederum eine Rückstellung in Höhe von 5,0 T€ gebildet.

Wesentliche und nicht marktübliche zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden 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.
--

Die laufenden Personalaufwendungen beider Geschäftsführer betragen im Jahr 2011 insgesamt 386,0 T€ (Vorjahr 334,3 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 2010	30.000,00 €	0,00 €
Sachbezüge + sonstige Bezüge	12.743,97 €	10.784,42 €
<b>Gesamt</b>	<b>180.244,05 €</b>	<b>130.784,42 €</b>

Eine Altersvorsorge erfolgte im Geschäftsjahr 2011 für den kaufmännischen Geschäftsführer Herrn Ralf Zimlich in Form von Einzahlungen in eine Pensionskasse in Höhe von 3.600,00 € sowie in eine Unterstützungskasse in Höhe von 29.225,45 €. Für den technischen Geschäftsführer Herrn Kay Schulte wurden Altersvorsorgebeiträge in Höhe von 21.851,83 € in eine Unterstützungskasse eingezahlt.

Die Zahlung des variablen Gehalts für das Geschäftsjahr 2011 erfolgt mit Feststellung des Jahresabschlusses 2011 ab Mai 2012 für beide Geschäftsführer. Dafür wurde per 31.12.2011 eine Rückstellung in Höhe von 60.000,00 € gebildet. Die variable Vergütung von 30.000,00 € von Herrn Zimlich in 2011 bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2010.

Die Arbeitgeberanteile in 2011 für die Geschäftsführer belaufen sich für Herrn Ralf Zimlich auf 10.175,76 € und für Herrn Kay Schulte auf 10.166,88 €.

Für zwei ehemalige Geschäftsführer bestehen Pensionsrückstellungen zum 31.12.2011 in Höhe von 844,1 T€ (Vorjahr: 839,6 T€). Im Jahr 2011 haben sie an Pensionen 68,4 T€ (Vorjahr: 66,2 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 27.150,00 € (Vorjahr: 20.400,00 €). Die verbundenen Unter-

nehmen 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	Arbeitnehmervertreter (WIRO) Freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Steffen Bockhahn		Mitglied des Bundestages, Bürgerschaftsvertreter
Frank Giesen		Bürgerschaftsvertreter, Rechtsanwalt
Thorsten Glomm		Arbeitnehmervertreter (WIRO), Klempner
Ralf Grabow		Mitglied des Landtages
Dr. Jörn-Christoph Jansen		Bürgerschaftsvertreter, Volljurist
Sigrid Keler		Sachkundige Einwohnerin, Finanzministerin a. D., Rentnerin

Reinhard Knisch		Sachkundiger Einwohner, Ingenieur, Rentner
Mathias Krack		Bürgerschaftsvertreter, Kaufmännischer Geschäftsführer der GWO Handelsgesellschaft mbH
Cornelia Kreft		Arbeitnehmervertreterin (WIRO), Technische Controllerin
Detlef Langer		Arbeitnehmervertreter (WIRO), Kaufmännischer Angestellter Mitarbeiter Grundstücksverkehr
Jens Rosentreter		Arbeitnehmervertreter (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 29.02.2012

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich  
Geschäftsführer  
(Vorsitzender)



Kay Schulte  
Geschäftsführer



Anlagen



## Anlage 1a) zum Anhang

## Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2011
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>552.678,49</b>	<b>144.596,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>697.275,39</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.752.796.847,40	5.692.259,03	<sup>1) 2)</sup> 4.157.088,30	- 42.824,53	1.754.289.193,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.816.708,82	173.386,12	232.451,36	42.824,53	71.800.468,11
Grundstücke ohne Bauten	3.581.206,44	1.211.447,48	56.981,00	0,00	4.735.672,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.615,90	241,60	0,00	0,00	1.727.857,50
Technische Anlagen und Maschinen	9.702.866,53	989.079,78	22.425,95		10.669.520,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.652.240,10	403.701,05	313.565,82	0,00	4.742.375,33
Anlagen im Bau	47.918,25	0,00	0,00	0,00	47.918,25
Bauvorbereitungskosten	817.823,03	40.774,97	0,00	0,00	858.598,00
	<b>1.845.172.972,41</b>	<b>8.510.890,03</b>	<b>4.782.512,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1.848.901.350,01</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	0,00	0,00	0,00	1.803.550,26
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00
	<b>2.063.551,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.063.551,26</b>
	<b>1.847.789.202,16</b>	<b>8.655.486,93</b>	<b>4.782.512,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1.851.662.176,66</b>

1) davon Abgänge zu den Grundstücken des Umlaufvermögens T€ 108,4

2) davon Abgänge Abriss/Rückbau T€ 3.692,4

3) davon Abschreibungen Abriss/Rückbau T€ 3.323,8

4) davon außerplanmäßige Abschreibungen T€ 2.075,6

5) davon außerplanmäßige Abschreibungen T€ 14,8

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Auf Abgänge, und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
€	€	€	€	€	€	€
452.945,49	103.593,90	0,00	0,00	556.539,39	140.736,00	99.733,00
419.950.133,41	<sup>4)</sup> 27.748.064,98	2.777.139,05	<sup>3)</sup> - 3.346.149,27	441.574.910,07	1.312.714.283,53	1.332.846.713,99
16.005.102,74	<sup>5)</sup> 1.238.749,55	0,00	0,00	17.243.852,29	54.556.615,82	55.811.606,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.735.672,92	3.581.206,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
943.303,34	49.014,81	0,00	0,00	992.318,15	735.539,35	784.312,56
3.166.541,88	713.148,38	0,00	- 22.425,95	3.857.264,31	6.812.256,05	6.536.324,65
3.903.398,26	257.981,00	0,00	- 311.457,75	3.849.921,51	892.453,82	748.841,84
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	418.165,64	377.390,67
<b>444.408.911,99</b>	<b>30.006.958,72</b>	<b>2.777.139,05</b>	<b>- 3.680.032,97</b>	<b>467.958.698,69</b>	<b>1.380.942.651,32</b>	<b>1.400.764.060,42</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.803.550,26	1.803.550,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.063.551,26	2.063.551,26
<b>444.861.857,48</b>	<b>30.110.552,62</b>	<b>2.777.139,05</b>	<b>- 3.680.032,97</b>	<b>468.515.238,08</b>	<b>1.383.146.938,58</b>	<b>1.402.927.344,68</b>

## 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	229.185,50	0,00	289.490,84	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	335.116,26	0,00	2.602.159,51	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	82.717,79	0,00	45.731,99	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.654,93	0,00	8.454,53	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.186.697,40	0,00	2.292.525,77	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.966.604,50	7.795.109,44	10.731.947,68	7.498.248,11
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.810.976,38</b>	<b>7.795.109,44</b>	<b>16.004.042,36</b>	<b>7.498.248,11</b>

## Anlage 1d) zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2011				
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrück- lage	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	
	€	€	€	
Stand 01.01.2011	59.999.900,00	118.044.977,39	12.587.589,20	
Jahresergebnis 2011	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2010 und planmäßige Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	0,00	0,00	0,00	
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>59.999.900,00</b>	<b>118.044.977,39</b>	<b>12.587.589,20</b>	

## 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	1.046.307.711,44 (1.081.271.326,32)	29.520.287,68 (29.839.351,78)	142.424.190,42 (148.263.255,82)	874.363.233,34 (903.168.718,72)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.009.552,75 (37.269.645,25)	9.845.732,69 (2.260.092,50)	12.997.228,73 (19.807.918,63)	12.166.591,33 (15.201.634,12)
Erhaltene Anzahlungen	56.727.341,59 (55.648.439,49)	56.727.341,59 (55.648.439,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.017.813,90 (1.982.978,80)	2.017.813,90 (1.982.978,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.453.969,96 (1.938.125,23)	1.453.969,96 (1.938.125,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.944.767,57 (2.651.528,68)	2.944.767,57 (2.651.528,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.288.519,46 (1.989.247,52)	1.288.519,46 (1.989.247,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.145.749.676,67 (1.182.751.291,29)</b>	<b>103.798.432,85 (96.309.764,00)</b>	<b>155.421.419,15 (168.071.174,45)</b>	<b>886.529.824,67 (918.370.352,84)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2011 € 1.021.360.775,26 dinglich besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von € 9.604.973,28 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere € 25.404.579,47 sind grundbuchlich geregelt (ENEX).

Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Sonderrücklage aus Investitionszulage	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€
52.519.935,83	1.356.781,22	12.779.554,30	32.581.207,83	289.869.945,77
0,00	0,00	17.195.115,43	0,00	17.195.115,43
0,00	0,00	-12.000.000,00	0,00	-12.000.000,00
779.554,30	0,00	-779.554,30	-4.000.000,00	-4.000.000,00
<b>53.299.490,13</b>	<b>1.356.781,22</b>	<b>17.195.115,43</b>	<b>28.581.207,83</b>	<b>291.065.061,20</b>

## Anlage 1e) zum Anhang

## Entstehung und Entwicklung von Latenzen der WIRO 2011

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2011		
	€	€	
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	140.736,00	58.403,99	
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.312.714.283,53	- 211.368.417,61	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.556.615,82	648.119,24	
Bauten auf fremden Grundstücken	735.539,35	155.497,62	
Technische Anlagen	6.812.256,05	- 211.392,25	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.453,82	- 35.992,93	
Bauvorbereitung	418.165,64	- 3.640,70	
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	2.161.895,45	
Beteiligungen	260.001,00	15.507,54	
<b>Umlaufvermögen</b>			
Grundstücke ohne Bauten	9.795.212,36	4.645,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	31.984.604,28	- 1.292.928,04	
Grundstücke mit fertigen Bauten	74.324.206,33	108.129,36	
<b>Summe Überleitungswerte Aktiva</b>		<b>- 209.760.173,33</b>	
<b>Passiva</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellung	2.701.625,00	- 402.886,84	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.991.859,63	1.314.151,00	
Sonstige Rückstellungen	21.565.305,23	- 5.371.910,60	
<b>Summe Überleitungswerte Passiva</b>		<b>- 4.460.646,44</b>	

## Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2011

	Steuerbilanz 31.12.2011 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	Saldo aus aktiver u. passiver Latenz €
	199.139,99	58.403,99	0,00	
	1.101.345.865,92	0,00	211.368.417,61	
	55.204.735,06	648.119,24	0,00	
	891.036,97	155.497,62	0,00	
	6.600.863,80	0,00	211.392,25	
	856.460,89	0,00	35.992,93	
	414.524,94		3.640,70	
		<b>862.020,85</b>	<b>211.619.443,49</b>	
	3.965.445,71	2.161.895,45	0,00	
	275.508,54	15.507,54	0,00	
		<b>2.177.402,99</b>	<b>0,00</b>	<b>208.580.019,65</b>
	9.799.857,36	4.645,00	0,00	
	30.691.676,24	0,00	1.292.928,04	
	74.432.335,69	108.129,36	0,00	
		<b>112.774,36</b>	<b>1.292.928,04</b>	<b>1.180.153,68</b>
		<b>3.152.198,20</b>	<b>212.912.371,53</b>	<b>209.760.173,33</b>
	2.298.738,16	- 402.886,84	0,00	
	3.306.010,63		1.314.151,00	
	16.193.394,63	- 5.371.910,60	0,00	
		<b>- 5.774.797,44</b>	<b>1.314.151,00</b>	<b>- 4.460.646,44</b>

## Bestimmung Latenzen und latente Steuern zum 31.12.2011 nach BilMoG

		Latenzen	KSt 15,83 %	GewSt 15,75 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	212.912.371,53	33.704.028,41	33.533.698,52	
	aus Passiva	1.314.151,00	208.030,10	206.978,78	
		<b>214.226.522,53</b>	<b>33.912.058,52</b>	<b>33.740.677,30</b>	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	Töchter		- 146.027,00	- 145.335,00	
	aus Aktiva	3.152.198,20	498.992,98	496.471,22	
	aus Passiva	5.774.797,44	914.150,43	909.530,60	
		<b>8.926.995,64</b>	<b>1.413.143,41</b>	<b>1.406.001,81</b>	
Passivüberhang		205.299.526,89	32.352.888,11	32.189.340,49	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt)			- 36.055.592,00	0,00	
			<b>KSt</b>	<b>GewSt</b>	<b>Summe</b>
			€	€	€
Passive latente Steuern 31.12.2011	aktive latente Steuern		0,00	32.189.339,87	32.189.339,87
Passive latente Steuern 31.12.2010	passive latente Steuern		0,00	30.756.722,87	30.756.722,87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Latente Steuern)			0,00	1.432.617,00	1.432.617,00



## Anlage 2a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) des Konzerns						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Stand per 31.12.2011	
	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	722.118,85	157.866,36	7.404,17	0,00	872.581,04	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.766.277.478,84	5.692.259,03	<sup>1)3)</sup> 4.157.088,30	- 42.824,53	1.767.769.825,04	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.609.294,06	173.386,12	232.451,36	42.824,53	79.593.053,35	
Grundstücke ohne Bauten	3.581.206,44	1.211.447,48	56.981,00	0,00	4.735.672,92	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.615,90	241,60	0,00	0,00	1.727.857,50	
Technische Anlagen und Maschinen	10.501.387,88	995.509,78	22.425,95	0,00	11.474.471,71	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.061.687,36	419.247,12	319.979,46	0,00	5.160.955,02	
Anlagen im Bau	47.918,25	0,00	0,00	0,00	47.918,25	
Bauvorbereitungskosten	817.823,03	40.774,97	0,00	0,00	858.598,00	
	1.867.654.157,70	8.532.866,10	4.788.926,07	0,00	1.871.398.097,73	
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	620.709,84	0,00	0,00	0,00	620.709,84	
	620.709,84	0,00	0,00	0,00	620.709,84	
	1.868.996.986,39	8.690.732,46	4.796.330,24	0,00	1.872.891.388,61	

1) davon Abgänge zu den Grundstücken des Umlaufvermögens T€ 108,4

2) / 5) davon außerplanmäßige Abschreibungen T€ 2.075,6 / T€ 14,8

3) davon Abgänge Abbruch T€ 3.692,4

4) davon Abgänge Abriss/Rückbau T€ 3.692,4

## 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	229.185,50	0,00	289.490,84	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	335.116,26	0,00	2.602.159,51	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	257.035,21	0,00	211.905,93	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	267.150,11	0,00	303.207,20	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.085.510,12	7.795.109,44	10.868.377,29	7.498.248,11
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.173.997,20</b>	<b>7.795.109,44</b>	<b>14.308.872,81</b>	<b>7.498.248,11</b>

Kumulierte Abschreibung 01.01.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
€	€	€	€	€	€	€
606.358,86	113.897,22	- 7.404,17	0,00	712.851,91	159.729,13	115.759,99
413.456.483,76	<sup>2)</sup> 28.046.247,80	<sup>4)</sup> - 3.346.149,27	2.777.139,05	435.379.443,24	1.332.390.381,80	1.352.820.995,08
15.184.617,31	<sup>5)</sup> 1.457.703,07	0,00	0,00	16.642.320,38	62.950.732,97	64.424.676,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.735.672,92	3.581.206,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
496.636,67	55.264,81	0,00	0,00	551.901,48	1.175.956,02	1.230.979,23
3.954.595,23	714.655,38	- 22.425,95	0,00	4.646.824,66	6.827.647,05	6.546.792,65
4.235.671,15	293.967,91	- 317.871,39	0,00	4.211.767,67	949.187,35	826.016,21
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	418.165,64	377.390,67
437.768.436,48	30.567.838,97	- 3.686.446,61	2.777.139,05	461.872.689,79	1.409.525.407,94	1.429.885.721,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	620.709,84	620.709,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	620.709,84	620.709,84
438.374.795,34	30.681.736,19	- 3.693.850,78	2.777.139,05	462.585.541,70	1.410.305.846,91	1.430.622.191,05

## 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	1.048.674.945,53 (1.083.600.420,64)	29.874.330,68 (29.992.361,57)	143.967.495,95 (149.127.873,54)	874.833.118,90 (904.480.185,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.009.552,75 (37.269.645,25)	9.845.732,69 (2.260.092,50)	12.997.228,73 (19.807.918,63)	12.166.591,33 (15.201.634,12)
Erhaltene Anzahlungen	56.790.746,15 (55.717.426,94)	56.790.746,15 (55.717.426,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.017.813,90 (1.982.978,80)	2.017.813,90 (1.982.978,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.567.075,68 (2.065.769,73)	1.567.075,68 (2.065.769,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.315.131,70 (2.010.046,06)	1.315.131,70 (2.010.046,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.145.375.265,71</b> <b>(1.182.646.287,42)</b>	<b>101.410.830,80</b> <b>(94.028.675,60)</b>	<b>156.964.724,68</b> <b>(168.935.792,17)</b>	<b>886.999.710,23</b> <b>(919.681.819,65)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2011 € 1.024.324.775,26 dinglich besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von € 9.604.973,28 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere € 25.404.579,47 sind grundbuchlich geregelt (ENEX).

## Anlage 2d) zum Anhang

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2011						
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	
	€	€	€	€	€	
Stand 01.01.2011	59.999.900,00	118.044.977,39	0,00	13.554.521,93	52.599.935,83	
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Jahresergebnis 2011	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 2010/2011	0,00	0,00	0,00	137.624,35	859.554,30	
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>59.999.900,00</b>	<b>118.044.977,39</b>	<b>0,00</b>	<b>13.692.146,28</b>	<b>53.459.490,13</b>	

	Andere Gewinnrücklagen €	Konzern- ergebnis €	Konzern- rücklage €	Sonderrücklage aus Investitions- zulage €	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter €	Summe Eigenkapital €
	6.995.237,38	9.518.742,86	70.808.914,08	32.581.207,83	128.265,71	364.231.703,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	7.470.451,83	0,00	0,00	0,00	7.470.451,83
	0,00	- 12.000.000,00	0,00	0,00	0,00	- 12.000.000,00
	0,00	- 5.645,17	0,00	0,00	0,00	- 5.645,17
	- 1.557.816,48	6.263.632,79	- 1.702.994,96	- 4.000.000,00	0,00	0,00
	5.437.420,90	11.247.182,31	69.105.919,12	28.581.207,83	128.265,71	359.696.509,67

## Anlage 2e) zum Anhang

## Entstehung und Entwicklung von Latenzen des Konzerns 2011

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2011	€	€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	159.729,13	58.403,99	
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.332.390.381,80	- 211.368.417,61	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.950.732,97	648.119,24	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.735.672,92	155.497,62	
Technische Anlagen	6.827.647,05	- 211.392,25	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	949.187,35	- 35.992,93	
Bauvorbereitung	418.165,64	- 3.640,70	
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	2.161.895,45	
Beteiligungen	620.709,84	15.507,54	
<b>Umlaufvermögen</b>			
Grundstücke ohne Bauten	9.979.781,59	4.645,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	31.984.604,28	- 1.292.928,04	
Grundstücke mit fertigen Bauten	75.964.406,46	108.129,36	
<b>Summe Überleitungswerte Aktiva</b>		<b>- 209.760.173,33</b>	
<b>Passiva</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellung	2.107.880,40	- 402.886,84	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.991.859,63	1.314.151,00	
Sonstige Rückstellungen	22.367.981,14	- 5.371.910,60	
<b>Summe Überleitungswerte Passiva</b>		<b>- 4.460.646,44</b>	

## Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2011

Steuerbilanz 31.12.2011 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	Saldo aus aktiver u. passiver Latenz €
218.133,12	58.403,99	0,00	
1.121.021.964,19	0,00	211.368.417,61	
63.598.852,21	648.119,24	0,00	
4.891.170,54	155.497,62	0,00	
6.616.254,80	0,00	211.392,25	
913.194,42	0,00	35.992,93	
414.524,94		3.640,70	
	862.020,85	211.619.443,49	
3.965.445,71	2.161.895,45	0,00	
636.217,38	15.507,54	0,00	
	2.177.402,99	0,00	208.580.019,65
9.984.426,59	4.645,00	0,00	
30.691.676,24	0,00	1.292.928,04	
76.072.535,82	108.129,36	0,00	
	112.774,36	1.292.928,04	1.180.153,68
	<b>3.152.198,20</b>	<b>212.912.371,53</b>	<b>209.760.173,33</b>
1.704.993,56	- 402.886,84	0,00	
3.306.010,63	0,00	1.314.151,00	
16.995.980,54	- 5.371.910,60	0,00	
	<b>- 5.774.797,44</b>	<b>1.314.151,00</b>	<b>- 4.460.646,44</b>

## Bestimmung Latenzen und latente Steuern zum 31.12.2011 nach BilMoG

		Latenzen €	KSt 15,83 % €	GewSt 15,75 % €	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	212.912.371,53	33.704.028,41	33.533.698,52	
	aus Passiva	1.314.151,00	208.030,10	206.978,78	
		<b>214.226.522,53</b>	<b>33.912.058,52</b>	<b>33.740.677,30</b>	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	3.152.198,20	498.992,98	496.471,22	
	aus Passiva	- 2.161.895,45	- 342.228,05	- 340.498,53	
		5.774.797,44	914.150,43	909.530,60	
Outside basis differences		<b>6.765.100,19</b>	<b>1.070.915,36</b>	<b>1.065.503,28</b>	
Passivüberhang		<b>207.461.422,34</b>	<b>32.841.143,16</b>	<b>32.675.174,02</b>	
der Tochtergesellschaften aus der Handelsbilanz II (31.12.2011)	aus Aktiva	25.991.360,70	4.114.432,40	4.093.639,31	
	aus Passiva	67.632.046,25	10.706.152,92	10.652.047,28	
		<b>93.623.406,95</b>	<b>14.820.585,32</b>	<b>14.745.686,59</b>	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt)			- 36.055.592,00	0,00	
Übernommen aus dem Einzelabschluss der WIRO GmbH			<b>0,00</b>	<b>32.189.339,87</b>	
Passive latente Steuern 31.12.2011			11.460.109,48	15.086.185,74	
Passive latente Steuern 31.12.2010			7.665.488,61	15.084.767,38	
			3.794.620,87	1.418,36	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern)					<b>3.796.039,23</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern) aus dem Einzelabschluss					<b>1.432.617,00</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (latente Steuern) insgesamt					<b>5.228.656,23</b>



## Anlage 2e) zum Anhang

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2011						
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneuerungs- rücklage	
	€	€	€	€	€	
Stand 01.01.2011	59.999.900,00	118.044.977,39	0,00	13.554.521,93	52.599.935,83	
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Jahresergebnis 2011	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 2010/2011	0,00	0,00	0,00	137.624,35	859.554,30	
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>59.999.900,00</b>	<b>118.044.977,39</b>	<b>0,00</b>	<b>13.692.146,28</b>	<b>53.459.490,13</b>	

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2010						
	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneuerungs- rücklage	
	€	€	€	€	€	
Stand 01.01.2010	60.000.100,00	148.007.664,50	184.065,08	13.430.341,93	52.438.519,82	
Veränderungen im Rahmen des BilMoG	- 200,00	- 29.962.687,11	- 184.065,08	0,00	0,00	
Änderungen des Konsolidierungskreises	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	
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b>59.999.900,00</b>	<b>118.044.977,39</b>	<b>0,00</b>	<b>13.554.521,93</b>	<b>52.599.935,83</b>	

	Andere Gewinnrücklagen €	Konzern- ergebnis €	Konzern- rücklage €	Sonderrücklage aus Investitions- zulage €	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter €	Summe Eigenkapital €
	6.995.237,38	9.518.742,86	70.808.914,08	32.581.207,83	128.265,71	364.231.703,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	7.470.451,83	0,00	0,00	0,00	7.470.451,83
	0,00	- 12.000.000,00	0,00	0,00	0,00	- 12.000.000,00
	0,00	- 5.645,17	0,00	0,00	0,00	- 5.645,17
	- 1.557.816,48	6.263.632,79	- 1.702.994,96	- 4.000.000,00	0,00	0,00
	5.437.420,90	11.247.182,31	69.105.919,12	28.581.207,83	128.265,71	359.696.509,67

	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
	- 15.801.484,94	0,00	0,00	0,00	0,00	- 45.948.437,13
	0,00	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

**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:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Konzernjahresüberschuss (nach teilweiser Gewinnverwendung)	7.470,5	8.228,7	- 758,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30.681,7	31.999,4	- 1.317,7
Zuschreibungen	- 2.777,1	- 3.694,0	916,9
Zunahme (+) / Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	652,9	1.759,5	- 1.106,6
Zahlungsunwirksame Anpassung der Gewinnrücklage im Rahmen der Umstellung auf das BilMoG und der passiven latenten Steuern	5.228,6	1.897,5	3.331,1
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	232,5	- 449,4	681,9
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>41.489,1</b>	<b>39.741,7</b>	<b>1.747,4</b>
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	314,7	- 40,9	355,6
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.892,7	- 2.352,7	17.245,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	537,3	12.428,1	- 11.890,8
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>57.233,8</b>	<b>49.776,2</b>	<b>7.457,6</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	416,5	990,5	- 574,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 8.175,1	- 17.548,5	9.373,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- 154,6	- 95,4	- 59,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 7.913,2</b>	<b>- 16.653,4</b>	<b>8.740,2</b>
Ausschüttung	- 12.000,0	- 15.000,0	3.000,0
Veränderung der Bar- und Terminkredite	- 18.250,7	15.974,9	- 34.225,6
Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	17.527,8	1.669,0	15.858,8
Auszahlungen für Darlehenstilgungen	- 35.970,8	- 34.084,7	- 1.886,1
Auszahlungen für die Rückzahlung von Darlehen	- 262,2	- 326,0	63,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 48.955,9</b>	<b>- 31.766,8</b>	<b>- 17.189,1</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	364,7	1.356,0	- 991,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.304,8	2.948,8	1.356,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.669,5</b>	<b>4.304,8</b>	<b>364,7</b>

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



# 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 2011 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 Wirtschafts-

prüfer (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 2012

WIKOM Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diegelmann  
Wirtschaftsprüferin

Bottner  
Wirtschaftsprüfer



# 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 durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2011 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratsitzungen, zwei Sondersitzungen des Aufsichtsrates, drei Sitzungen des Bauausschusses, drei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, vier Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. In den Sondersitzungen des Aufsichtsrates befassten sich die Mitglieder ausschließlich mit den Planungen bezüglich des WIRO-Grundstückes Mittelmole. Zu diesen Sitzungen wurden unter anderem Vertreter der Hansestadt Rostock sowie externe Fachleute gehört.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates nehmen 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 Bau- und Entwicklungsgebieten der WIRO,
- der Ankauf von städtischen Flächen zur Unterstützung der Hansestadt Rostock bei der Haushaltskonsolidierung und

- der Bau und der Betrieb von Photovoltaikanlagen durch die WIRO.

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

- die wirtschaftlichen Eckdaten der einzelnen Quartale 2011,
- bedeutende wirtschaftliche Beschlüsse,
- der Jahresabschluss 2010,
- die variablen Anteile der Geschäftsführungsvergütung,
- der Ablauf der Ausschreibung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2012 und
- die Abgabe einer Entsprechenserklärung gemäß des anerkannten Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

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 Aufsichtsratsitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig teilgenommen. Über alle Aufsichtsratsitzungen und Ausschusssitzungen wurde Protokoll geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen entnehmbar.

Im Jahr 2011 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

An den Gesellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

Der Aufsichtsrat der WIRO wurde von der Geschäftsführung regelmäßig über die Belange des WIRO-Konzerns informiert. Dies beinhaltete die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der Konzernunternehmen, das konzernweite Risikomanagement und die mit den Tochterunternehmen Ende 2010 neu abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2011 und der zusammengefasste Lagebericht der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 23.03.2012 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 durch die WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz durch die Geschäftsführung und die vom Aufsichtsrat festgelegten Prüfungsschwerpunkte. Für das Geschäftsjahr 2011 waren dies vermögensrechtliche Zuordnungen (offene Grundstücksfragen) und der Einsatz und die Umsetzung von Finanzierungsinstru-

menten wie SWAP- und Sale-and-lease-back-Geschäfte. Die Prüfung der WIKOM AG 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 2011 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2011 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht 2011. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2011 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO GmbH ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 17.195.115,43 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 15.000.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.195.115,43 €

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 2011 haben Geschäftsführung und Aufsichtsrat eine Entsprechungserklärung abgegeben.

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

Rostock, 19.04.2012



.....  
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

---



