

Geschäftsbericht 2012



Ergebnisse, Zahlen, Fakten





Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung

Sehr geehrte Geschäftspartner, Kunden und Freunde,

die WIRO schafft Werte. Materielle Werte, die unsere Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliche Stärke sichern, und gesellschaftliche Werte für rund 70.000 Menschen in unseren Quartieren. 2012 erzielten wir mit einem Gewinn von 18,7 Millionen Euro das beste Jahresergebnis unserer 22-jährigen Unternehmensgeschichte. Mit 15 Millionen Euro Ausschüttung an unseren Gesellschafter, die Stadt Rostock, haben wir auch im Berichtsjahr erheblich dazu beigetragen, den städtischen Haushalt weiter zu konsolidieren.

Während das Ergebnis stieg, konnten wir die Verschuldung um 36,1 Millionen Euro senken. Ebenso wie den Leerstand in unseren 36.000 Wohnungen: Konstante Investitionen in unseren Wohnungsbestand, vertriebsorientierte Vermietungsprozesse und eine wachsende Bevölkerung führten zu noch mehr Interesse an WIRO-Wohnungen – der Leerstand fiel zum Jahresende auf 1,7 Prozent.

Auf diese Entwicklung sind wir stolz, sie macht die Arbeit unserer 485 Mitarbeiter messbar. Als kommunales Unternehmen, größter Vermieter, Arbeitgeber und Projektentwickler übernehmen wir Verantwortung für Rostock – ein Wert,

den wir in unserem Unternehmensleitbild verankert haben. Mit sozialem Engagement und der Förderung von Bildung, Sport und Kultur sorgen wir deshalb auch für eine positive Quartiersentwicklung, von der letztendlich alle profitieren – menschlich, kulturell und wirtschaftlich.

Der gesellschaftliche Wandel, der technologische Fortschritt und ein neues Werte- und Umweltbewusstsein lassen die Ansprüche der Mieter von morgen an marktgerechten Wohnraum wachsen. Dafür braucht es Weitsicht und gute Vorbereitung: für attraktive Wohnungen, zuverlässigen Rundum-Service und lokale Lösungen für globale Herausforderungen wie den Klimaschutz.

Unsere Mieter wohnen gerne bei uns. Damit das so bleibt, arbeiten wir jeden Tag mit ganzer Kraft daran, jedem dritten Hansestädter ein modernes Heim und menschliche Gemeinschaft zu bieten.

Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung

Inhaltsverzeichnis

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	08
.....	
2. Rechtliche Grundlagen und Beteiligungen	09
.....	
3. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf	10
Entwicklung der Geschäftsfelder	10
Wohnungswirtschaft	10
Grundstückswirtschaft	13
Investitionen	15
Finanzierung	15
Personal- und Sozialbereich	16
.....	
4. Wirtschaftliche Lage des Konzerns	17
Vermögenslage	17
Finanzlage	19
Ertragslage	21
.....	
5. Nachtragsbericht	23
.....	
6. Chancen- und Risikobericht	23
.....	
7. Prognosebericht	24
.....	
8. Weitere Angaben	25
.....	

Jahresabschluss 2012

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO zum 31.12.2012	28
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012	30
.....	
Konzernbilanz zum 31.12.2012	32
Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012	34

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2012

A. Allgemeine Angaben zum Jahres- und Konzernabschluss	38
.....	
B. Konsolidierungsgrundsätze	38
.....	
C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
.....	
D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	42
I. Bilanz der WIRO und des Konzerns	42
II. Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses der WIRO und des Konzernabschlusses	44
.....	
E. Sonstige Angaben	46
.....	

Anlagen zum Anhang

1a Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	52
1b Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	54
1c Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	55
1d WIRO-Eigenkapitalspiegel 2012	54
1e Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB	56
1f Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2012	58
2a Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns	62
2b Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeit	62
2c Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeiten	63
2d Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern des Konzern 2012	64
Konzern-Eigenkapitalspiegel 2012 und 2011	68
Konzern-Kapitalflussrechnung	70

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	74
--	----

Bericht

des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	78
----------------------------	----

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 %, 2011 um 3,0 %). Die gute strukturelle Verfassung der deutschen Wirtschaft spricht dafür, dass sich die konjunkturelle Entwicklung wieder aufhellt.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht für bezahlbaren Wohnraum. Sie sichert bestehende und schafft neue Arbeitsplätze, ist bedeutender Auftraggeber für das Bauhandwerk und das Dienstleistungsgewerbe. Mittel- bis langfristig hat die Branche gewaltige intensive Herausforderungen zu bewältigen. Der Neubau von Wohnraum in strukturstarken Regionen und Ballungszentren steht dem Rückbau in den strukturschwachen Regionen Deutschlands gegenüber. Investitionen sind unter dem Aspekt der Energiewende und einer alternden Gesellschaft von den Unternehmen zu planen.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt Rostocks werden allgemein positiv beurteilt. Die Hansestadt Rostock konnte sich als wirtschaftliches und kulturelles Oberzentrum in Mecklenburg-Vorpommern von der Landesentwicklung positiv absetzen. Dies liegt u. a. an dem entgegen dem Bundes- und Landestrend anhaltenden Bevölkerungszuwachs der Hansestadt Rostock. In den vergangenen fünf Jahren konnte die Anzahl der Einwohner auf 204.600 gesteigert werden.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderungen robust reagiert. Die Arbeitslosenquote der Hansestadt Rostock per 31.12.2012 liegt im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik (6,7 %) bei 11,6 % und setzt sich positiv vom Trend des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern ab.

Die WIRO wurde in diesem wirtschaftlichen Regionalumfeld ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben und Verantwortungen auch im Jahr 2012 gerecht. Sie hielt die Größe des Wohnungsbestandes und die zugehörige Miete auch 2012 relativ stabil. Die WIRO verwaltete im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 39.748 Wohnungen (im Vorjahr: 39.955 Wohnungen), davon 35.698 eigene Wohnungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2012 bei 5,56 €/m² (2011 5,52 €/m²). 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 12,96 €/m² Wohnfläche im Jahr 2012 (11,64 €/m² Wohnfläche 2011) gesichert.

Im vergangenen Jahr installierte die WIRO weitere Fotovoltaikanlagen auf ihren Dächern und erhöhte die Gesamtanzahl auf 42 Anlagen. Damit trägt die WIRO aktiv zur CO₂-Einsparung bei und hilft, der Klimaerwärmung entgegenzuwirken. Für weitere ökologische, nachhaltige Investitionen ist für das Jahr 2013 bereits ein Budget von 1 Mio. € geplant worden.

Zu den größten Herausforderungen der WIRO gehört weiterhin die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum Rostocks sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Der Anteil an Einwohnern über 65 Jahre nahm in den vergangenen Jahren zu und liegt aktuell bei rund 23 % der Rostocker Gesamteinwohnerzahl. Der Leerstand der WIRO liegt zum 31.12.2012 bei lediglich 1,7 % (1,9 % per 31.12.2011). Daher wird die WIRO zukünftig wieder ihre Neubautätigkeit intensivieren. Entsprechende Projekte wurden bereits im Berichtsjahr begonnen bzw. befinden sich in der Projektierung. Als konkrete Beispiele können die Wohnsiedlung »Like-deelerhof«, der Mietwohnungsbau im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg und die

Wohnbebauung auf der Rostocker Holzhalbinsel genannt werden. Zur Berücksichtigung der demografischen Entwicklung werden sämtliche Neubauprojekte altersgerecht geplant. Ziel ist es, den Rostockern einen möglichst langen Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hi-

naus soll die Installation von Fahrstühlen in Bestandsobjekten der WIRO weiter forciert werden. Auch zukünftig wird die WIRO sich ihren sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortungen stellen und die sich ergebenden Aufgaben erfolgreich lösen.

2. Rechtliche Grundlagen und Beteiligungen

Die Geschäfte der WIRO werden regulierend unterstützt sowohl durch die Unternehmenssatzung vom 19.12.1990 (letzte Satzungsänderung mit Beschluss vom 22.11.2010) 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 2012 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock.

Mutterunternehmen des Konzerns ist das Wohnungsunternehmen WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Rostock.

In den Konzernabschluss sind einbezogen:

Gesellschaft
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock (RGS)
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock (PGR)
Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock (SIR)

Mit Wirkung zum 22.12.2012 hat die WIRO die restlichen Geschäftsanteile an der PGR von der Cenit Immobiliengesellschaft erworben und ist damit alleinige Gesellschafterin der PGR.

Die WIRO ist weiterhin beteiligt an der Rostock Business – Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO

KG der ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Rostock und der Tiefgarage Kuhstraße GbR.

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 folgende Bestände:

Eigene Bestände			Fremde Bestände		
	2012	2011		2012	2011
Wohnungen	35.715	35.881	verwaltete Wohnungen	520	492
gewerbliche Einheiten	646	661	gewerbliche Einheiten	35	42
Garagen/Stellplätze	9.228	9.207	Stellplätze/Garagen	44	41

Daneben erbringt der Konzern für 3.544 (davon 1.706 eigene) Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten und 204 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 Mietspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach seinem Versorgungsauftrag und seinen Möglichkeiten am Markt. Mietveränderungen werden auf Basis eines eigenen Mieterhöhungskonzeptes unter Beachtung der Marktsituation ermittelt und regelmäßig im Rahmen des erforderlichen Ausgleiches der Inflationsraten durchgeführt. Die Miethöhen der Wohnungen in attraktiver

Innenstadtlage bzw. Warnemünde entwickeln sich im Wesentlichen analog der Nachfrage an diesen Standorten und werden im Schnitt über denen der anderen Stadtteile liegen. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Die Betriebskostenumlagen entwickeln sich entsprechend den Kosten der Vorjahre.

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Miete €/m ² (netto kalt)	5,56	5,52	5,50	5,48	5,45
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)	1,31	1,33	1,31	1,26	1,27
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)	0,74	0,92	0,77	0,73	0,67
Miete €/m ² (warm)	7,61	7,77	7,58	7,47	7,39

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt der WIRO-Konzern mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung und ausgebildeten Sozialarbeitern entgegen. Ein im Berichtsjahr neu eingerichtetes Forderungsmanagement übernimmt die Verfolgung von Mietrückständen ehemaliger und aktueller Mieter. Die Mietausfälle werden seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe von Abschrei-

bungen, Wertberichtigungen und Auflösungen von Wertberichtigungen auf Mieterforderungen im Geschäftsjahr 2012 betrug wie im Vorjahr 0,27 % bezogen auf die Sollmieten.

Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen des WIRO-Konzerns liegt bei 1,70 % (Vorjahr: 1,92 %). In der Leerstandsquote sind die für den Rückbau vorgesehen 116 Wohnungen des Hafnbahnweges nicht berücksichtigt. Der

bereinigte Leerstand liegt damit auf dem Vorjahresniveau.

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. Vereinzelt sind größere Wohnungen noch als Leerstand am Markt zu verzeichnen. Ansonsten ist der ausgewiesene Leerstand lediglich durch Wohnungswechsel bedingt.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO per 31.12.2012 folgendermaßen dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten			Leerstand (strukturell) 2012		Leerstand (strukturell) 2011
	Rostock insgesamt	WIRO	Anteil in %	absolut	%	%
Biestow	1.328	128	9,7	0	0,00	0,00
Brinckmansdorf/ Brinckmanshöhe	3.492	110	3,2	0	0,00	0,00
Dierkow	7.786	1.805	23,2	35	1,94	1,72
Evershagen	9.449	4.966	52,6	69	1,39	2,34
Gehlsdorf	2.306	15	0,7	0	0,00	0,00
Groß Klein	7.627	2.490	32,6	69	2,77	2,29
Hansaviertel	4.922	1.359	27,6	9	0,66	0,43
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	11.669	1.602	13,7	9	0,56	0,44
Lichtenhagen	7.805	1.726	22,1	41	2,38	2,03
Lütten Klein	11.050	6.170	55,8	112	1,82	2,06
Markgrafenheide	1.131	132	11,7	3	2,27	1,50
Reutershagen	11.839	4.208	35,5	26	0,62	0,38
Schmarl	4.973	1.843	37,1	68	3,69	4,67
Stadtmitte	10.238	2.592	25,3	14	0,54	0,31
Südstadt	8.676	2.763	31,9	2	0,07	0,29
Toitenwinkel	8.214	2.523	30,7	135	5,35	6,79
Warnemünde	5.684	1.266	22,3	15	1,18	0,95
gesamt	118.189	35.698	30,2	607	1,70	1,92

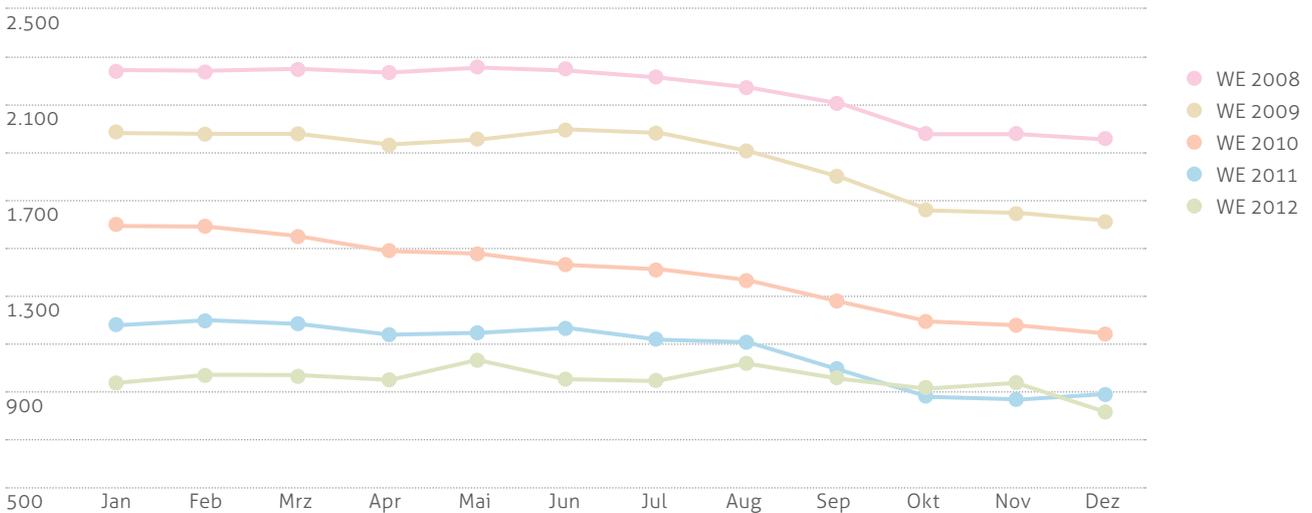
Wie aus vorstehender Tabelle ersichtlich, ist die Leerstandssituation territorial unterschiedlich ausgeprägt.

Wie aus nachfolgender Grafik zu erkennen ist, hält, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, der Trend zur erhöhten Wohnraumnachfrage bei der WIRO und dem damit verbundenen Leerstandsabbau bereits mehrere Jahre an. Für die Gesell-

schaft gilt es in erster Linie, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten bzw. dieses in den noch von höheren Leerständen geprägten Stadtteilen möglichst abzubauen.

Der Grad der Anschlussvermietung lag 2012 bei 101,60 % (Vorjahr: 105,85 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 11,71 % ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet (Vorjahr: 11,48 %).

Entwicklung Leerstand 2008 bis 2012



Nebenfelder des Kerngeschäftes Wohnungswirtschaft nehmen Tochtergesellschaften wahr.

Die PGR 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 aktu-

ell sieben Mitarbeiter tätig, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR erbringt wohnungsorientierte Serviceleistungen mit Ausnahme handwerklicher Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO. 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. Inzwischen beschäftigt

die SIR 61 Mitarbeiter. Auch die Gesellschaft SIR wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Als Tochter der WIRO ist die RGS mit ihren insgesamt 23 Beschäftigten (per 31.12.2012) als Sanierungsträger der Hansestadt Rostock für das Sanierungsgebiet »Stadtzentrum Rostock« tätig. Sie ist insofern treuhändischer Verwalter von Städtebauförderungsmitteln. Zusätzlich wickelt sie auf gleicher Basis geförderte Wohnumfeldprogramme, 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
- Neubau von Mietwohnungen und Eigentumswohnanlagen
- Vertrieb von baurägerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken
- 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 (im Vertrieb befindliche) baurägerfreie erschlossene Eigenheimgrundstücke. Zwischenzeitlich sind davon ca. 95 % verkauft bzw. reserviert und bereits mit Eigenheimen bebaut. Einen Verkaufsaufschwung erlebte das Baugebiet mit der Umwidmung und Neuausrichtung der Grundstücke. Das Unternehmen rechnet mit einem vollständigen Abverkauf aller Grundstücke zum Jahresende 2013.

Alle im Marinegelände befindlichen Reihenhausgrundstücke entlang der Hauptverkehrstangente wurden 2012 an einen Bauträger veräußert bzw. an Optionsverträge gebunden. Ausbleibende Verkaufserfolge für die Zentrumsbebauung erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass eine kleinteilige Bebauung vorrangig mit Stadtvillen erfolgen darf.

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 insgesamt 200 Eigenheimgrundstücke und 4 Reihenhausquartiere hat sich erwartungsgemäß zügig angeschlossen. Die Nachfrage zu diesem Baugebiet war ausgesprochen hoch. Alle Einfamilienhausgrundstücke sind inzwischen veräußert. Die verbleibenden Reihenhausgrundstücke wurden 2012 an einen Bauträger veräußert bzw. an Optionsverträge gebunden. Gleichzeitig war damit die Maßnahme zum Abschluss gebracht.

Holzhalbinsel

Die in direkter fußläufiger Anbindung zum Stadtzentrum befindliche Holzhalbinsel steht voll erschlossen zur Vermarktung bereit. Erste Verkäufe von Grundstücken wurden 2008 und 2009 realisiert. Die Bebauung dieser Bauquartiere ist abgeschlossen. Neben großen Einzelhandelsflächen sind Einheiten für betreutes Wohnen, Eigentumswohnungen, Büroflächen, Restaurants und ein Parkhaus mit 400 Einstellplätzen entstanden.

Im Ergebnis eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wird die WIRO selbst mit rund 170 Mietwohnungen in einem wei-

teren Bauabschnitt auf den steigenden innerstädtischen Wohnungsbedarf reagieren.

Die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für einen Baubeginn stehen mit dem Auslobungsergebnis eines durchgeführten Architektenwettbewerbs noch aus. Die WIRO rechnet mit einem Baubeginn im Herbst 2013.

Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd

Im Geschäftsjahr 2012 sind keine größeren Ansiedlungen im Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd erfolgt. Somit sind auch die Erschließungsarbeiten weiterhin zurückgestellt. 2012 aufgenommene Verkaufsverhandlungen mit einem Investor ruhen in Abhängigkeit und Auswertung des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Abhängigkeit von den Ansiedlungsmöglichkeiten.

Wohnpark Brinckmanshöhe

Neben den Gewerbeparks Brinckmansdorf Nord und Süd ist der Wohnpark Brinckmanshöhe gelegen. Der hierfür bestehende Bebauungsplan fordert einen 12,50 m hohen Lärmschutz, um die auf Wohngebiets-

seite gelegenen Grundstücke marktfähig zu machen. Zwischenzeitlich liegt eine Stellungnahme vor, aus der keine weiteren Verbesserungen der Tages- und Nachtpegelwerte durch weiteren Lärmschutz zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage wird die WIRO die Bebauungsplanänderung für eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern 2013 beantragen.

Biestow

Für das in Biestow liegende Bauenentwicklungsland mit rund 54 ha war für die kommenden Jahre bei positiver Bebauungsplanentwicklung abschnittsweise eine Erschließung geplant. Hierfür wurde in der Vergangenheit bereits ein Strukturentwicklungskonzept sowie eine Marktstudie erstellt. Inzwischen erarbeiten die zuständigen Fachämter der Hansestadt Rostock einen Master- und Entwicklungsplan für Baulandflächen im Umland bzw. stadtrandnaher Lage, um vorhandene Erschließungsmedien wie auch Verkehrsanlagen der Stadt ohne größeren Aufwand neu errichten zu können. In Abstimmung mit der Hansestadt Rostock wird die WIRO außerdem mittel- bis langfristig Teilflächen aus dem in Biestow vorhandenen Bauerwartungsland für Tauschflächen in unmittelbarer Stadtrandlage vorhalten.

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. In einem ersten Abschnitt wurde im Frühjahr 2012 begonnen, den »Likedeelerhof« mit 33 Wohneinheiten der beschriebenen Wohnform zu bauen. Diese sollen 2013 fertiggestellt werden. Auf benachbarten Grundstücken sollen wegen der hohen Nachfrage zwei weitere Wohnsiedlungen der alternativen Wohnform entstehen. Erste Planungen wurden bereits aufgenommen.

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 die 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.

Schwerpunkte bei der Grundstücksentwicklung sind die Errichtung von Mietwohnungen, die Bereitstellung von Parkplatzflächen für Tagesgäste, die Einbeziehung von Flächen für den Landessportbund, u. a. den Segelsport, die Erweiterung des Seglerhafens, die Möglichkeit eines weiteren Liegeplatzes für Kreuzliner und die Entwicklung eines Hotels mit touristischer Unterlagerung auf der Landspitze durch einen Investor.

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse zur Bebauung einzelner Grundstücksbestandteile wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Vorbereitung des Bebauungsplanes erfolgt mittels eines eigens dafür gebildeten Forums.

Neptunwerftgelände

Die WIRO besitzt im stadtnahen Neptunwerftgelände teilweise durch Bebauungs-

plan 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 Neptunwerft verdichten sich jedoch Grundstücksnachfragen u. a. zum Neubau von Gewerbe- und Büroflächen in maritimer Uferlage.

Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg

Um der weiteren Verknappung von klassischen Mietwohnungen entgegenzuwirken und diese zu marktdurchschnittlichen Mieten anbieten zu können, bereitet das Unternehmen gegenwärtig einen Neubau mit überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen zwischen 58 m² und 75 m² vor. Die hierfür notwendige unbebaute Grundstücksfläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum WIRO-Wohnungsbestand.

Sonstige

Zur Erweiterung und Entwicklung des Bestandsportfolios prüft die WIRO regelmäßig zielgerichtet auf dem freien Immobilienmarkt zum Verkauf stehende Mehrfamilienhäuser, vorzugsweise in der Rostocker Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen. Das trifft auch auf freie, noch unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile zu.

Die WIRO ist gefordert, dem steigenden Wohnraumbedarf, insbesondere im Stadtzentrum, mit Neubau- und Ankaufsinvestitionen nachzukommen.

Die Umsätze des Bereiches Grundstücks-wirtschaft trugen maßgeblich zum wirtschaftlichen Ergebnis 2012 bei. Insgesamt veräußerte die WIRO 75 Eigentumswohnungen, 2 Eigenheime und ca. 62.000 m² Grundstücksflächen.

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.

Das Augenmerk war auch 2012 sowohl auf den Umbau von Gewerberäumen zu Wohnungen als auch auf die Energieeffizienz sowie die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet. Indikatoren dafür sind neben dem hohen Modernisierungsgrad Programme zur Optimierung der Heizsysteme und CO₂-Reduzierungen. Dafür spricht u. a. der Bau von 12 weiteren Fotovoltaikanlagen im Geschäftsjahr. Auch

die Errichtung von zwei Mikro-Blockheizkraftwerken in einem WIRO-Wohnhaus und in einer Sportanlage ersetzen herkömmliche Heizkessel, produzieren Strom für das öffentliche Netz und gleichzeitig Wärme für den Eigenbedarf. Weitere Pilotprojekte sind für 2013 geplant, u. a. eine Wärmepumpe und ein Heizkraftwerk für Pellets sollen künftig Wohnungen und Wasser beheizen. Für energetische Investitionen 2013 wurden insgesamt 1 Mio. € budgetiert.

Aufgrund der starken Dynamik des Rostocker Wohnungsmarktes verbunden mit dem niedrigen Leerstandsniveau und der nach wie vor erhöhten Nachfrage nach Wohnraum befindet sich das zukunftsorientierte Bestandskonzept in stetiger Überarbeitung.

Die WIRO aktivierte im Geschäftsjahr 8,8 Mio. € (Vorjahr: 7,1 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.

Der Konzern investierte insgesamt 10,2 Mio. € (Vorjahr: 8,7 Mio. €).

2013 sind Ausgaben von 45,9 Mio. € für Neubauprogramme, Instandhaltungen und bestandsbezogene sowie nachhaltige Investitionen wie Grundrissveränderungen, Aufzugseinbauten und Videoanlagen, Fassaden- und Fenstersanierungen und weitere Anlagen für erneuerbare Energien geplant.

Finanzierung

Die WIRO hat 2012 ihren Entschuldungskurs weiter fortgesetzt, sodass sich der Bestand an Objektfinanzierungsmitteln zum 31.12.2012 um 36,1 Mio. € auf 1.033,6 Mio. € reduziert, ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Zu- und Abgänge.

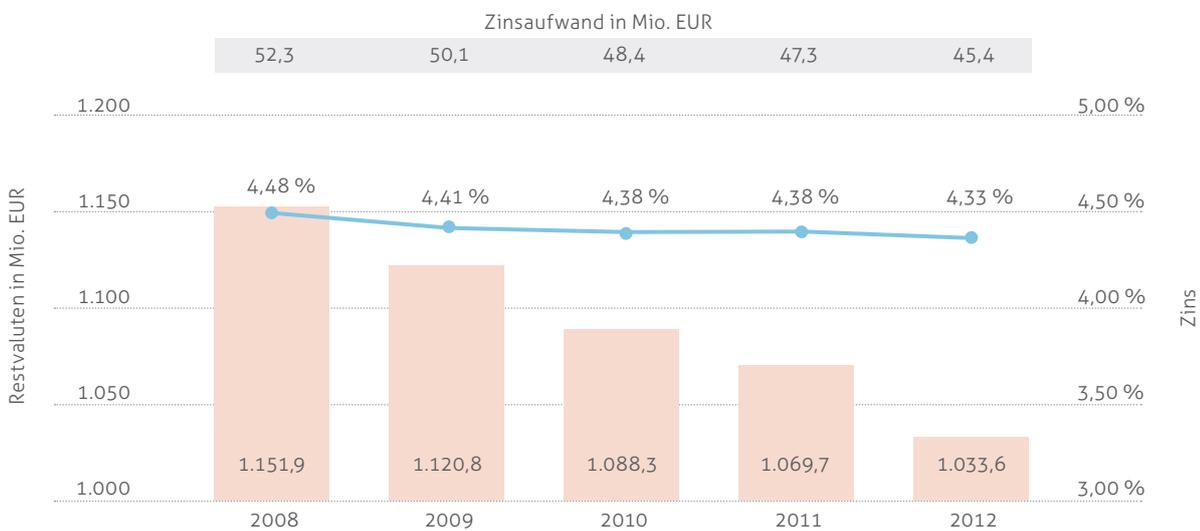
Die laufende Tilgung betrug 33,6 Mio. €, was einer Tilgungsleistung von 3,14 % entspricht. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen war eine Sondertilgung in Höhe von 2,9 Mio. € möglich.

Der Darlehensbestand setzt sich unverändert aus überwiegend langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen zusammen. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 192,1 Mio. € (18,5 %); das verbleibende Restvolumen von 841,6 Mio. € wurde über weitere 20 Gläubiger generiert.

Insgesamt konnte die Anzahl der Darlehensverträge auf 1.546 reduziert werden. Weitere Zusammenführungen mit Wirksamkeit in der Zukunft sind vollzogen worden und auch weiterhin geplant.

Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 4,33 %, welches einem Aufwand aus Dauerschuld- und sonstigen Zinsen von 45,5 Mio. € entspricht. Das über das gesamte Jahr 2012 anhaltende niedrige Zinsniveau konnte auch weiterhin genutzt werden, um über den Abschluss von vorfristigen Prolongationen und Umfinanzierungen zukünftig Einsparungen generieren zu können.

Restvaluta | Zinsaufwand | Zins im Durchschnitt 2008-2012



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.

Im Geschäftsjahr 2012 konnte den Zielsetzungen zur vorfristigen Absicherung des günstigen Zinsniveaus unter strategischer Optimierung von Gläubiger-, Darlehens- und Beleihungsportfolios Folge geleistet

werden und dies wird auch zukünftig im Mittelpunkt des Interesses stehen.

Personal- und Sozialbereich

Der WIRO-Konzern beschäftigte am 31.12.2012 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische	66	229	295	72
Technische	15	10	25	4
Gewerbliche	176	50	226	16
Auszubildende	11	19	30	-
gesamt	268	308	576	92

Die Anzahl der Mitarbeiter einschließlich der 30 Auszubildenden ist bei der WIRO zum 01.01.2013 auf 485 gestiegen (Vorjahr: 470).

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 31.12.2012 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 101 Mitarbeiter (Vorjahr: 109).

Mit 9 Mitarbeitern wurden 2012 Verträge zur Altersteilzeit abgeschlossen.

Sowohl in der Muttergesellschaft als auch in der RGS und der SIR ist jeweils ein Betriebsrat installiert. Seit 2004 besteht auch ein Konzernbetriebsrat.

Fachspezifische Weiterbildungen für 290 Mitarbeiter fanden bei der WIRO in 158 Maßnahmen statt.

Neben der Förderung fachspezifischer Weiterbildungen für die Mitarbeiter werden die Führungskräfte im Unternehmen zielgerichtet für ihre Führungsverantwortung geschult und erhalten bedarfsbezogen ein persönliches Coaching. Die für

das Frühjahr 2013 geplanten Strategietage und eine Unternehmenskonferenz der Führungskräfte schließen inhaltlich daran an.

2012 wurde in den neu gegründeten Bereichen Forderungsmanagement und Technik der Wohnungswirtschaft Fachpersonal rekrutiert.

Das Unternehmen begann im Geschäftsjahr, sich intensiv mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auseinanderzusetzen. Um auch zukünftig im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer und Führungsnachwuchskräfte erfolgreich zu bestehen, werden im Unternehmen gezielte Maßnahmen zur Vereinbarkeit etabliert.

4. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

Nach Fristen gegliedert ergibt sich folgende Vermögensstruktur:

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.458.409,3	93,6	1.491.264,7	93,6
Anlagevermögen	1.386.378,2	89,0	1.410.305,8	88,5
Umlaufvermögen	72.031,1	4,6	80.958,9	5,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	99.938,4	6,4	101.719,8	6,4
Gesamtvermögen	1.558.347,7	100,0	1.592.984,5	100,0
Eigenkapital	353.328,6	22,7	359.696,6	22,6
Fremdkapital	1.205.019,1	77,3	1.233.287,9	77,4
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.125.184,6	72,2	1.149.347,6	72,1
Kurzfristiges Fremdkapital	79.834,5	5,1	83.940,3	5,3
Gesamtkapital	1.558.347,7	100,0	1.592.984,5	100,0

Die Bilanzsumme ist um 34.636,8 T€ (2,2 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.558.347,7 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 den Ausführungen zur Vermögenslage der WIRO.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital decken vollständig das langfristig investierte Vermögen ab. Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns kann mit 22,7 % (Vorjahr: 22,6 %) als solide bezeichnet werden. Die Bilanzsumme besteht mit 77,3 % (Vorjahr: 77,4 %) aus Fremdkapital.

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:

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.431.816,3	93,5	1.464.105,8	93,6
Anlagevermögen	1.359.805,2	88,8	1.383.146,9	88,4
Umlaufvermögen	72.011,1	4,7	80.958,9	5,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	99.120,8	6,5	100.510,6	6,4
Gesamtvermögen	1.530.937,1	100,0	1.564.616,4	100,0
Eigenkapital	336.873,3	22,0	338.407,6	21,6
Fremdkapital	1.194.063,8	78,0	1.226.208,8	78,4
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.111.912,7	72,6	1.140.691,3	72,9
Kurzfristiges Fremdkapital	82.151,1	5,4	85.517,5	5,5
Gesamtkapital	1.530.937,1	100,0	1.564.616,4	100,0

Im Geschäftsjahr ist die Bilanzsumme um 33.679,3 T€ (2,2 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.530.937,1 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Buchwertabgänge saldiert um die Zugänge und Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2012 insgesamt um 23.341,7 T€ verringert.

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.534,3 T€ verringert. Die Eigenkapitalquote ist indes auch aufgrund der Reduzierung des Fremdkapitals im Geschäftsjahr auf 22,0 % gestiegen (Vorjahr: 21,6 %).

Getilgt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 36.533,5 T€ (Vorjahr: 35.617,8 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 1.221,8 T€ (Vorjahr: 17.337,8 T€). Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital per 31.12.2012 beträgt 78,0 % (Vorjahr: 78,4 %).

Finanzlage

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

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

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	4.458,2	4.669,5	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 211,3
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	2.905,3	3.444,5	- 539,2
Bankverbindlichkeiten	145,8	354,0	- 208,2
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	27.496,7	26.795,6	701,1
Nettogeldvermögen	- 20.279,0	- 19.035,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 1.243,4
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	41.647,2	44.882,3	- 3.235,1
Unfertige Leistungen, Vorräte	50.925,9	48.723,5	2.202,4
Erhaltene Anzahlungen	54.775,7	56.790,7	- 2.015,0
Nettoumlaufvermögen	17.518,4	17.779,5	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 261,1

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 gesunken wie auch die liquiden Mittel. 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:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	3.334,5	3.820,3	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 485,8
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	4.693,3	5.046,1	- 352,8
Bankverbindlichkeiten	145,8	0,0	145,8
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	29.437,3	28.790,2	647,1
Nettogeldvermögen	- 21.555,3	- 19.923,8	
Veränderung des Nettogeldvermögens			- 1.631,5
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	40.292,0	43.038,4	- 2.746,4
Unfertige Leistungen, Vorräte	50.801,2	48.605,8	2.195,4
Erhaltene Anzahlungen	54.714,9	56.727,3	- 2.012,4
Nettoumlaufvermögen	14.823,0	14.993,1	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 170,1

Die Entwicklungen der Finanzlage der WIRO entsprechen denen des Konzerns.

Die verkürzte Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	14.666,6	13.195,1	1.471,5
Cashflow nach DVFA/SG	46.881,4	41.093,9	5.787,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	50.059,1	56.989,2	- 6.930,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.210,8	- 7.880,9	2.670,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 45.334,1	- 48.792,9	3.458,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.820,3	3.504,9	315,4
Zahlungswirksame Veränderungen	- 485,8	315,4	- 801,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.334,5	3.820,3	- 485,8

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 6.930,1 T€ verringert. Dieser

war im Wesentlichen geprägt durch geringere Verbindlichkeiten.

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 5.210,8 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von

44.848,3 T€ zuzüglich der Neuaufnahme der Kredite von 1.221,8 T€ wurde nahezu vollständig verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und die Gewinnausschüttung von 15.000,0 T€ zu leisten.

Der WIRO-Konzern war im Geschäftsjahresverlauf 2012 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	20.261,8	18.689,5	1.572,3
Finanzergebnis	879,9	1.120,6	- 240,7
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 2.777,8	- 3.500,0	722,2
Außerordentliches Ergebnis	- 18,7	- 18,7	0,0
Ertragsteuern	9.656,3	8.821,0	835,3
Jahresüberschuss	8.688,9	7.470,4	1.218,5

Die Ertragslage der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	21.372,0	20.312,5	1.059,5
Finanzergebnis	1.741,4	1.411,4	330,0
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 2.775,6	- 3.504,5	728,9
Ertragsteuern	5.671,2	5.024,3	646,9
Jahresüberschuss	14.666,6	13.195,1	1.471,5

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung und der Grundstückswirtschaft erkennen. Die Ertragslage hat sich um 1.471,5 T€ gegenüber dem Vorjahr ver-

bessert. Wesentlichen Einfluss auf das gestiegene Jahresergebnis hatten die Erträge dieser Bereiche, denen insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

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

Die Spartenrechnung bei der WIRO selbst zeigt folgendes Bild:

	2012 T€	2011 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	25.333,9	26.390,2
Grundstückswirtschaft	4.159,6	3.914,4
Dienstleistungen	- 188,0	8,7
	29.305,5	30.313,3
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.715,5	1.692,8
Finanzergebnis	- 655,7	- 1.230,6
Sonstige Vorgänge saldiert	- 11.698,7	- 13.580,4
Bilanzgewinn	18.666,6	17.195,1

Die Spartenrechnung zeigt, dass sich die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr schlechter darstellt. Das erreichte Resultat wird trotzdem als äußerst zufriedenstellend beurteilt. Niedrige Leerstände und die Reduzierung der Fremdkapitalkosten stehen steigenden Instandhaltungskosten gegenüber. Auch zukünftig werden höhere Instandhaltungskosten aufgebracht werden müssen, um die hohe Qualität des Bestandes zu sichern.

Der Unternehmensbereich Grundstückswirtschaft kann im Geschäftsjahr wie auch bereits 2011 ein positives Spartenergebnis ausweisen. Das Ergebnis ist geprägt von Aktivitäten zur Entwicklung der Grundstücksflächen auf der Mittelmole in Rostock/Warnemünde und auf der Holzhalbinsel, dem Verkauf von Grundstücksflächen für Eigenheimbebauung in den Baugebie-

ten, dem Neubau der Wohnsiedlung Like-deelerhof und den Verkaufserfolgen bei Eigentumswohnungen.

Der Dienstleistungsbereich weist ein negatives Ergebnis von 188,0 T€ aus. Die Verrechnung der Leistungen der Bereiche Bauregiebetrieb und WIROtel war u. a. aufgrund tariflich gestiegener Lohnkosten nicht kostendeckend. Die Verwaltungskosten je Wohneinheit bzw. Gewerbeobjekt sind auch 2012 gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen, führten jedoch zu kundenfreundlichen Effekten in der Hausbewirtschaftung.

Das neutrale Ergebnis ist maßgeblich gekennzeichnet von Abschreibungen und Zuschreibungen im Rahmen von Ertragswertberechnungen sowie der Abschreibung eines Grundstücks im Umlaufvermögen.

Ebenfalls ist die Bildung von Drohverlustrückstellungen für Sonderobjekte ein wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses. Weitere Rückstellungsbildungen wurden berücksichtigt. Sämtliche steuerlichen Buchungsvorgänge sind dem neutralen Ergebnis zugeordnet.

Die wirtschaftliche Lage der WIRO und auch des Konzerns sind insgesamt geordnet.

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 8.688,9 T€ (Vorjahr: 7.470,5 T€); der von der WIRO 14.666,6 T€ (Vorjahr: 13.195,1 T€). Daraus resultiert ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 5.977,7 T€ (Vorjahr: 5.724,7 T€), der sich wie folgt zusammensetzt:

	2012 T€	2011 T€
Nachgeholte Abschreibungen	- 2.174,6	- 2.151,9
Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	5,6	5,6
Latente Steuern	- 4.042,2	- 3.796,0
Sonstige Erträge/Aufwendungen/Rücklagenbildung	+ 233,5	+ 217,6
Unterschiedsbetrag	- 5.977,7	- 5.724,7

5. Nachtragsbericht

Die Geschäftsentwicklung 2013 schließt sich bei sämtlichen Konzern-Unternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an. Die Hansestadt Rostock – vertreten durch den Oberbürgermeister – hat mit Schreiben vom 5. März 2013 mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, die von der WIRO an der RGS

gehaltenen Anteile zu erwerben. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. Chancen- und Risikobericht

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem installiert, das der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt quartalsweise, zuletzt im November 2012. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Über Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden, wird der Aufsichtsratsvorsitzende umgehend und regelmäßig informiert. Wesentliche Risiken bestanden im Geschäfts-

jahr hinsichtlich ungeklärter Vermögenszuordnungen. Diesem Risiko wurde neben der Erfassung im Risikomanagementsystem bilanziell per Rückstellungsbildung Rechnung getragen. Die WIRO ist bestrebt, negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung mittels des etablierten Frühwarnsystems rechtzeitig zu erkennen und so geeignete Maßnahmen zu deren Abwehr einzuleiten.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision,

die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Weitere Kontrollinstrumente, wie ein internes Kontrollsystem und das 4-Augen-Prinzip, sind installiert und finden ihre konsequente Anwendung.

Von einem Liquiditätsrisiko ist auch 2013 aufgrund des positiven Cashflows aus dem Kerngeschäft, der freien Grundschildteile in Höhe von 260 Mio. € und der Kreditlinien in Höhe von 44,0 Mio. € (inklusive Avale) nicht auszugehen.

Im Rahmen des Risikomanagements werden die Darlehen und deren Konditionen regelmäßig überprüft. Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken schließt die WIRO Derivate im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen ab.

Inflationsbedingte Kostensteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, stellen 2013 ein erhöhtes Marktrisiko dar, das vor allem durch die Mieterhaushalte zu tragen ist.

In den nächsten 15 Jahren müssen aufgrund der Altersstruktur im Unternehmen eine Vielzahl von Stellen neu besetzt werden. Ein langfristiges Personalkonzept gewährleistet die Koordinierung der perso-

nellen bedarfsbezogenen Nachwuchs- und Ersatzplanung für den Mitarbeiterstamm und so eine problemlose Neubesetzung mit ausreichend qualifiziertem Personal. Die Herausforderung besteht 2013 und in den kommenden Jahren darin, anstehende Neubauprojekte und Grundstücksentwicklungen mit den benötigten Fachkräften personell auszustatten.

Das elektronische 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 langfristige Unternehmenskonzept der WIRO berücksichtigt zudem jetzt schon die zukünftige demografische und wirtschaftliche Entwicklung Rostocks. Es dient als Leitfaden und Steuerungsinstrument für die aktuellen und künftigen Maßnahmen, Entwicklungen und Handlungsfelder der WIRO.

Als Marktführerin der Hansestadt Rostock in der Immobilienwirtschaft sieht die Geschäftsführung in der Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände auch unter energetischen Gesichtspunkten und auch in der weiteren Initiierung und Entwicklung der Immobilienprojekte, die im Abschnitt 3 des Lageberichtes dargestellt sind, erhebliche Chancen.

7. Prognosebericht

Die Ertrags- wie auch die Finanzlage werden sich voraussichtlich insgesamt auf dem hohen Niveau des Geschäftsjahres 2012 einstellen. Die mittelfristige Planung geht für 2013 und 2014 sowie für die Folgejahre von annähernd identischen Jahresüberschüssen wie 2012 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 Eigentumswohnungen und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnobjekten sowie geeigneten Grundstücken, insbesondere in begehrter Wohnlage, intensiv fortsetzen. Das städtebauliche Großprojekt Mittelmole wird schrittweise entwickelt und mittelfristig bebaut werden.

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum in Rostock nachzukommen, wird das Unternehmen 2013 die Neubautätigkeiten wieder aufnehmen und bedarfsgerechte Wohnangebote schaffen. Das Unternehmen hat das Bestreben, an die bereits getätigten energieeffizienten Investitionen im Wohnungsbestand der vergangenen Jahre anzuschließen. Dazu zählt auch die Erschließung und anschließende Nutzung alternativer Energiequellen. Voraussetzung ist stets die Rentabilität der jeweiligen Investition.

Die alternative Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen wird auch innerhalb der WIRO als ein künftiges strategisches Geschäftsfeld etabliert werden. Die Energieerzeugung über die Wärmever-sorgung der eigenen Bestände hinaus steht im Fokus des Unternehmens. Strom-

oder Wärmeerzeugung für den eigenen Bedarf oder für Dritte ist denkbar und wird gegenwärtig im Unternehmen untersucht.

Da die umfassenden Baumaßnahmen teilweise über 15 Jahre zurückliegen, wird sich die WIRO in den nächsten Jahren in größerem Umfang mit Instandhaltungsmaßnahmen befassen müssen, die mit wachsenden Instandhaltungskosten einhergehen.

Insgesamt wird das langfristige Unternehmenskonzept, welches die Bedürfnisse der Gesellschaft sowohl gegenwärtig als auch zukünftig einbezieht, jährlich fortgeschrieben.

Im neuen Jahr werden die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft

zählen, insbesondere das Betreiben von Sportobjekten, nach wie vor auf dem Prüfstand stehen.

Weitere Schwerpunkte werden 2013 und in den nächsten Jahren die Digitalisierung wichtiger Daten und Dokumente sein. In der Zukunft soll ein elektronisches Archiv dazu beitragen, Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten. Die WIRO bereitet sich auf die Einführung der E-Bilanz und auf die SEPA-Umstellung umfassend vor. 2013 soll ein Verhaltenskodex für die Mitarbeiter eingeführt werden. Ferner ist die WIRO mit der Entwicklung eines Portfoliomanagementsystems befasst, mit welchem der

gesamte Immobilienbestand systematisch analysiert und bewertet werden kann. Die Einführung steht kurz bevor.

Bei weiterhin im Wesentlichen unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen, für das Jahr 2013 und die folgenden Jahre ein positiver Geschäftsverlauf, der sich in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlägt, erwartet. Im Zuge der neu aufgenommenen Neubautätigkeiten erwartet das Unternehmen eine gegenüber den Vorjahren erhöhte Fremdmittelaufnahme.

Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

Die prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Rostock sowie die Privatisierung von Wohneigentum sind ein Garant für die Stabilisierung der unternehmerischen Ertragslage. Dabei sichert der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die WIRO hält an ihren intensiven Marketingmaßnahmen und qualifizierten Serviceleistungen zur Sicherung der Marktposition fest.

8. Weitere Angaben

Die WIRO weist einen Bilanzgewinn von 18.666.606,53 € 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 3.666.606,53 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 28. März 2013



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher der
Geschäftsführung

Jahresabschluss

für die WIRO und für den Konzern
für das Geschäftsjahr 2012

Jahresabschluss für die WIRO

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	31.12.2012		31.12.2011
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		119.258,00	140.736,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen, Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.289.587.833,72		1.312.714.283,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.931.347,44		54.556.615,82
3. Grundstücke ohne Bauten	4.907.988,63		4.735.672,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	686.524,56		735.539,35
6. technische Anlagen	6.950.251,36		6.812.256,05
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.024.698,18		892.453,82
8. Anlagen im Bau	0,00		47.918,25
9. Bauvorbereitungskosten	452.840,12		418.165,64
		1.357.571.229,95	1.380.942.651,32
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.854.679,45		1.803.550,26
2. Beteiligungen	260.001,00		260.001,00
		2.114.680,45	2.063.551,26
		1.359.805.168,40	1.383.146.938,58
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	8.061.924,36		9.795.212,36
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.825.210,21		31.984.604,28
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	68.098.457,72		74.324.206,33
4. unfertige Leistungen	50.713.363,04		48.518.030,96
5. andere Vorräte	87.805,26		87.805,26
		155.786.760,59	164.709.859,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	231.582,07		229.185,50
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	179.057,25		335.116,26
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.452,39		82.717,79
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.591,90		10.654,93
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Ergebnisabführungsvertrag € 1.301.124,77 (Vorjahr: € 1.158.619,13)	2.133.588,28		2.186.697,40
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0,00
7. sonstige Vermögensgegenstände davon aus Investitionszulage: € 365.119,31 (Vorjahr: € 365.119,31)	9.328.436,56		9.966.604,50
		11.891.708,45	12.810.976,38
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.334.468,81	3.820.256,75
		171.012.937,85	181.341.092,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten		118.978,38	128.420,95
		1.530.937.084,63	1.564.616.451,85
Treuhandvermögen			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		295.454,48	256.059,55
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.112.573,73	1.369.989,83
Treuhandkonten Mietkautionen		26.306.403,42	25.543.237,46

Passivseite	31.12.2012		31.12.2011
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	60.000.100,00		60.000.100,00
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	- 200,00		- 200,00
		59.999.900,00	59.999.900,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		118.044.977,39	118.044.977,39
III. Gewinnrücklagen			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20
2. Bauerneuerungsrücklage	55.494.605,56		53.299.490,13
3. andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22
		69.438.975,98	67.243.860,55
IV. Sonderrücklage aus Investitionszulage		24.581.207,83	28.581.207,83
V. Bilanzgewinn		18.666.606,53	17.195.115,43
		290.731.667,73	291.065.061,20
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		65.916.539,88	67.632.046,25
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.881.645,00		1.721.538,00
2. Steuerrückstellungen	1.480.294,23		2.701.625,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.956.950,69		1.991.859,63
4. sonstige Rückstellungen	20.955.901,40		21.565.305,23
		26.274.791,32	27.980.327,86
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	940.122.298,52		1.046.307.711,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	110.879.361,99		35.009.552,75
3. erhaltene Anzahlungen	54.714.891,64		56.727.341,59
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.198.097,51		2.017.813,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.020.325,90		1.453.969,96
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.285.350,44		2.944.767,57
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.815.929,86		1.288.519,46
davon aus Steuern: € 636.788,96 (Vorjahr: € 531.272,05) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		1.115.036.255,86	1.145.749.676,67
E. Passive latente Steuern		32.977.829,84	32.189.339,87
		1.530.937.084,63	1.564.616.451,85
Treuhandverbindlichkeiten			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		295.454,48	256.059,55
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.112.573,73	1.369.989,83
Treuhandkonten Mietkautionen		26.306.403,42	25.543.237,46

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr 2012		Geschäftsjahr 2011
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	190.413.625,99		192.658.520,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.892.082,15		16.000.610,69
c) aus Betreuungstätigkeit	935.066,81		930.249,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	330.078,53		376.164,05
		204.570.853,48	209.965.544,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 3.979.785,12	- 11.423.588,22
3. andere aktivierte Eigenleistungen		251.164,17	279.812,52
4. sonstige betriebliche Erträge		7.104.262,96	7.805.387,06
		207.946.495,49	206.627.155,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer € 3.268.128,69 (Vorjahr: € 3.286.760,51)	75.001.291,14		73.832.171,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.927.576,65		2.559.188,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.556,06		77.288,37
		76.984.423,85	76.468.649,02
Rohergebnis		130.962.071,64	130.158.506,67
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	18.266.131,81		17.527.269,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 517.200,51 (Vorjahr: € 422.548,39)	3.968.484,20	22.234.616,01	3.851.512,32
			21.378.781,62
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.583.221,34		30.110.552,62
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	1.733.288,00		0,00
		34.316.509,34	30.110.552,62
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		9.890.362,62	8.836.434,25
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.295.479,60	1.152.973,96
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		451.258,67	258.410,53
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		8.870,81	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		45.904.018,23	51.781.496,08
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		20.354.432,90	19.462.626,59
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.609.888,49	6.092.197,71
15. sonstige Steuern		77.937,88	175.313,45
16. Jahresüberschuss		14.666.606,53	13.195.115,43
17. Entnahme aus Sonderrücklagen für Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
18. Bilanzgewinn		18.666.606,53	17.195.115,43

Jahresabschluss

für den Konzern

Konzernbilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	31.12.2012		31.12.2011
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		130.538,74	159.729,13
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.308.965.749,17		1.332.390.381,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.125.269,69		62.950.732,97
3. Grundstücke ohne Bauten	4.907.988,63		4.735.672,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.120.691,23		1.175.956,02
6. technische Anlagen	6.967.222,36		6.827.647,05
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.057.504,44		949.187,35
8. Anlagen im Bau	0,00		47.918,25
9. Bauvorbereitungskosten	452.840,12		418.165,64
		1.385.627.011,58	1.409.525.407,94
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		620.709,84	620.709,84
		1.386.378.260,16	1.410.305.846,91
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	8.061.924,36		9.979.781,59
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.825.210,21		31.984.604,28
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	69.453.689,79		75.964.406,46
4. Bauvorbereitungskosten	0,00		19.071,61
5. unfertige Leistungen	50.838.122,84		48.635.696,06
6. andere Vorräte	87.805,26		87.805,26
		157.266.752,46	166.671.365,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	231.947,75		229.185,50
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	179.057,25		335.116,26
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.732,05		257.035,21
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.826,17		267.150,11
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0,00
6. sonstige Vermögensgegenstände	9.448.166,01		10.085.510,12
		10.083.729,23	11.173.997,20
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.458.150,62	4.669.457,12
		171.808.632,31	182.514.819,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten		160.786,96	163.878,12
		1.558.347.679,43	1.592.984.544,61
Treuhandvermögen			
Treuhandkonten		295.454,48	256.059,55
Treuhandkonten ETW		1.112.573,73	1.369.989,83
Sanierungsträgerschaft		292.470.679,52	276.334.152,84
Wohnumfeldmaßnahmen/Soziale Stadt		76.472.880,03	72.090.889,59
Kautionszahlungen		26.317.809,95	25.555.963,42

Passivseite	31.12.2012		31.12.2011
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	60.000.100,00		60.000.100,00
davon eigene Anteile zum Nennbetrag	- 200,00		- 200,00
		59.999.900,00	59.999.900,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		118.044.977,39	118.044.977,39
III. Gewinnrücklagen			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.845.604,59		13.692.146,28
2. Bauerneuerungsrücklage	55.734.605,56		53.459.490,13
3. andere Gewinnrücklagen	1.187.336,22		5.437.420,90
4. Konzernrücklage	67.408.070,67		69.105.919,12
		138.175.617,04	141.694.976,43
IV. Sonderrücklage aus Investitionszulage		24.581.207,83	28.581.207,83
V. Bilanzgewinn		12.449.835,08	11.247.182,31
VI. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		77.136,53	128.265,71
		353.328.673,87	359.696.509,67
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.326.721,60		2.107.880,40
2. Steuerrückstellungen	1.480.294,23		2.701.625,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.956.950,69		1.991.859,63
4. sonstige Rückstellungen	21.704.072,85		22.367.981,14
		27.468.039,37	29.169.346,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	942.135.489,61		1.048.674.945,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	110.879.361,99		35.009.552,75
3. erhaltene Anzahlungen	54.775.736,56		56.790.746,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.198.097,51		2.017.813,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.147.504,66		1.567.075,68
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.840.284,45		1.315.131,70
davon aus Steuern: € 662.558,82 (Vorjahr: € 559.660,11)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		1.113.976.474,78	1.145.375.265,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.200,00	7.787,98
E. Passive latente Steuern		63.566.291,41	58.735.635,08
		1.558.347.679,43	1.592.984.544,61
Treuhandverbindlichkeiten			
Treuhandkonten		295.454,48	256.059,55
Treuhandkonten ETW		1.112.573,73	1.369.989,83
Sanierungsträgerschaft		292.470.679,52	276.334.152,84
Wohnumfeldmaßnahmen/Soziale Stadt		76.472.880,03	72.090.889,59
Kautionszahlungen		26.317.809,95	25.555.963,42

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr 2012		Geschäftsjahr 2011
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	189.175.574,00		191.498.570,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.420.742,15		16.000.610,69
c) aus Betreuungstätigkeit	2.871.402,00		2.970.389,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.768.180,98		2.538.104,84
		208.235.899,13	213.007.674,88
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 4.461.299,32	- 11.453.175,98
3. andere aktivierte Eigenleistungen		251.164,17	279.812,52
4. sonstige betriebliche Erträge		5.660.086,69	6.389.988,98
		209.685.850,67	208.224.300,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	73.293.840,33		72.116.112,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.934.234,12		2.560.702,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	532.630,84		432.745,28
		75.760.705,29	75.109.560,21
Rohergebnis		133.925.145,38	133.114.740,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	21.108.816,74		20.368.955,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 534.635,67 (Vorjahr: € 442.476,39)	4.596.514,49		4.456.275,53
		25.705.331,23	24.825.230,55
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.147.136,17		30.681.736,19
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	1.733.288,00		0,00
		34.880.424,17	30.681.736,19
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		10.185.827,32	9.254.482,22
9. Erträge aus Beteiligungen		879.925,63	886.986,85
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		427.326,61	233.607,81
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		46.016.239,53	51.913.927,86
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.444.575,37	17.559.958,03
14. außerordentliche Aufwendungen	18.701,20		18.701,20
15. außerordentliches Ergebnis		- 18.701,20	- 18.701,20
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		9.653.105,85	9.889.287,95
17. sonstige Steuern		83.829,76	181.517,05
18. Jahresüberschuss		8.688.938,56	7.470.451,83

	Geschäftsjahr 2012		Geschäftsjahr 2011
	EURO	EURO	EURO
19. Entnahme aus Sonderrücklage für Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
20. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne		5.645,17	5.645,17
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	153.458,31		137.624,35
b) in die Bauerneuerungsrücklage	80.000,00		80.000,00
		233.458,31	217.624,35
22. Bilanzgewinn		12.449.835,08	11.247.182,31

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2012

A. Allgemeine Angaben zum Jahres- und Konzernabschluss

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

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

abschlüsse. Für die Gewinn- und Verlustrechnungen des Jahres- und Konzernabschlusses wird die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Zur besseren Einsicht in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurde zusätzlich der Posten »Verbindlichkeiten aus Vermietung« ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2012 werden die bisher unter den Verbindlichkeiten gegen-

über Kreditinstituten ausgewiesenen Darlehen von Versicherungsgesellschaften unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit einem Betrag von Mio. EUR 86 ausgewiesen, da die Versicherungsgesellschaften nicht als Kreditinstitute i. S. des § 1 Abs. 1 Satz 1 KWG anzusehen sind. Von einer Anpassung der Vorjahreswerte wurde abgesehen.

B. Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss wurden neben der WIRO als Muttergesellschaft die verbundenen Unternehmen RGS, PGR und SIR einbezogen.

Gesellschaft	Erstmalige Konsolidierung auf den	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital	Eigenkapital im Jahresabschluss zum 31.12.2012	Jahresergebnis 2012
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock	31.12.2002	Hansestadt Rostock	100 %	60.000 T€	290.732 T€	14.667 T€
Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS), Rostock	16.11.1993	WIRO	94 %	1.000 T€	1.354 T€	149 T€ ¹
Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH (PGR), Rostock	19.8.1998	WIRO	100 %	1.023 T€	1.372 T€	506 T€ ²
Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH (SIR), Rostock	15.8.2001	WIRO	100 %	250 T€	859 T€	880 T€ ³

¹⁻³ jeweils vor Ergebnisabführung

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. i. V. m. Art. 66 Abs. 3 EGHGB jeweils auf den Stichtag des Erwerbs des einbezogenen Unternehmens.

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

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbe-

zogenen 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 Modernisierungsmaßnahmen in Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten von Gebäuden wurden Eigenleistungen in Höhe von 251,2 T€ aktiviert.

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

Grundsätzlich wurde bis zum Jahr 2008 das Wahlrecht entsprechend § 6 Abs. 2 EStG a. F. für geringwertige Vermögensgegenstände 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.

2012 wurden die Objekte auf ihre Ertragswerte gemäß IDW WFA 1 geprüft. Daraus resultierend wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 3.745,1 T€ vorgenommen (Vorjahr: 1.794,3 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden nur für die Objekte durchgeführt, bei denen die unveränderte Nutzung sichergestellt ist. Die im Vorjahr ermittelten Ertragswertkorrekturen wurden nach Weiterführung eines nachhaltigen Bestandskonzeptes und der daraus ableitbaren belastbaren objektbezogenen Leerstandsquote für Objekte auf ihren zu bilanzierenden niedrigeren Ertragswert hin erneut überprüft.

Dies führt zu einer Zuschreibung in Höhe von 763,1 T€ (Vorjahr: 2.777,1 T€). Die Bewertung der Beträge der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte nach der Immo-WertV. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit nicht konkrete Daten vorhanden waren, sachgerecht geschätzt. Die Verwalterhonorare wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt. Weitere außerplanmäßige Ab-

schreibungen von 565,1 T€ wurden an einem Objekt vorgenommen, das zum Abbruch ansteht.

Die im Jahresabschluss der WIRO bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr 2002 erstmals vorgenommenen steuerlichen Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz wurden ebenso wie der Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG bei der WIRO

und der RGS 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 31.12.2012 %	Eigenkapital/ Buchwert 31.12.2012 T€	Jahresergebnis 2012 T€	Beteiligungserträge 2012 T€
Indirekte Beteiligungen				
Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	22,8	6	2	0
Geschäftsjahr bis 31.03.2012	(22,8)	(6)	(2)	0
Untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB				
Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, Rostock	13,8	352	4.712	714
Geschäftsjahr bis 31.03.2012	(13,8)	(352)	(4.867)	(735)
Kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach § 290 i.V. § 271 HGB				
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungs- wirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	1,0	3	k. A.	166,25
Kommanditanteil	(1,0)	(3)	(8.532)	(152)
Direkte Beteiligungen				
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co.	100,0	10	k. A.	0
Objekt WIRO KG (Kommanditanteil), Rostock	(100,0)	(10)	(332)	0
Untergeordnete Rolle nach § 311 Abs. 2 HGB				
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technolo- gieförderung Rostock mbH, Rostock	25,0	250	k. A.	0
nach § 311 Abs. 2 HGB	(25,0)	(250)	(23)	0

Die Tiefgarage Kuhstraße GbR, als reine Verwaltungsgesellschaft auch für 29 WIRO-eigene Stellplätze, ist ebenfalls mit 1,00 € ausgewiesen. Die Stellplätze sind im Anlagevermögen der WIRO erfasst.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsobjekte sind ebenfalls mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Sie werden jährlich auf einen niedrigeren beizulegenden Wert geprüft. Im Jahr 2012 wurden Abwertungen in Höhe von 1.733,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) gemäß § 253 Abs. 4 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2012, bewertet in Höhe der voraussichtlichen abrechenbaren Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Die Lagerhaltung von Materialien wurde 2012 aufgegeben. Als Vorräte gelten Materialien auf Werkstattwagen, die 2011 zu Durchschnittspreisen bewertet wurden. 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.

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

Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen bzw. sonstigen Rücklagen sind nach den jeweiligen vertraglichen Regelungen bei den konsolidierten Unternehmen gebildet worden; sie dürfen nur in entsprechender

Anwendung der 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 1.715,5 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. Die von der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 abweichende Behandlung der Investitionszulagen in Bezug auf Ausweis und Auflösung wird auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 18. Mai 2001 vorgenommen.

Der Ausgleichsposten für andere Gesellschafter betrifft die Anteile Dritter an:

	31.12.2012 T€	Vorjahr T€
RGS	71,5	71,5
PGR	0	51,1
Anteile Dritter	71,5	122,6
Ansprüche auf Ausgleichszahlungen	5,7	5,7
Ausgleichsposten	77,2	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 Er-

mittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnitt-

liche Marktzens der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,06 % zum 31.12.2012 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 decken das Risiko aus restlichen noch nicht realisierten Rückübertragungsansprüchen auf Grundstücke der WIRO u.a. gegenüber der Bundesrepublik Deutschland ab.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des 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 für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen, Jubiläumsansprüchen, Archivierungen, Betriebsprüfung, ENEX-Gewerbesteuernachzahlungen und Bewirtschaftung der Sonderobjekte. Letztere wird als Verpflichtung voraussichtlich die nächsten fünf Jahre bei der WIRO verbleiben. Daher wurden zur Bewertung der Drohverlustrückstellung aufgrund prognostizierter jährlicher Unterdeckungen der Ergebnisse die Verluste der folgenden fünf Jahre inklusive Gemeinkosten ermittelt. Gleichzeitig wurde eine 3%ige Kostensteigerung vorausgesetzt.

Infolge der Eliminierung der Ergebnisse aus den Fördergebietsabschreibungen und der Rücklagen gemäß § 6b im Konzernab-

schluss waren hier passive latente Körperschaftsteuern in Höhe von 2.530,5 T€ und passive latente Gewerbesteuern in Höhe von 1.511,6 T€ zu verbuchen. Sie wurden mit den passiven latenten Steuern des Einzelabschlusses zusammengefasst. Das nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB gewährte Wahlrecht zur Rücknahme der Rücklagenbildung nach § 6b und der Fördergebietsabschreibungen wurde im Einzelabschluss des Mutterunternehmens nicht in Anspruch genommen.

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

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten vorausgezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand im Folgejahr werden.

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 2012 10,2 Mio. € (Vorjahr: 8,7 Mio. €). Die Investitionen betrafen im Wesentlichen die der WIRO.

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen und Maßnah-

men, die auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet sind, wie beispielsweise den Bau von Fotovoltaikanlagen.

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:

	31.12.2012	Vorjahr
RGS	966,2 T€	1.152,0 T€
PRG	375,5 T€	237,2 T€
SIR	791,9 T€	797,5 T€

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Gewinnabführungsansprüche (1.302 T€; Vorjahr: 1.159 T€), Umsatzsteuerverrechnung (321 T€; Vorjahr: 517 T€) und Darlehensforderung (511 T€; Vorjahr: 511 T€).

Der Posten sonstige Vermögensgegenstände enthält sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern die beim Finanzamt bean-

tragte restliche Investitionszulage in Höhe von 365,1 T€ für 2003 gemäß § 3 Investitionszulagen-Gesetz für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, welche in voller Höhe wertberichtigt wurde.

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

In der Anlage 1d) wird die Entwicklung des Eigenkapitals der WIRO dargestellt.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil im Jahresabschluss der WIRO, der nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten wurde, hat sich um 1.715,5 T€ in Höhe der 2012 vorgenommenen Abschreibungen ertragswirksam verringert.

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Bewirtschaftungsverluste Sonderobjekte	5.433,6
Vermögensrechtliche Ansprüche	3.832,6
Zinsen für vermögensrechtliche Ansprüche	1.950,0
Verschiedene Instandhaltungs-Maßnahmen	1.559,0
Gewerbesteuernachzahlungen ENEX	673,2
Verwaltungskostenrückstellungen	3.238,7
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	3.531,2

Die Fristen 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 31.12.2012 eine Sale-and-lease-back-Finanzierung in Höhe von 23,1 Mio. € enthal-

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

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forwards in Höhe von 6,4 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 der Gesellschafterin liegen zum Bilanzstichtag nicht an.

Passive latente Steuern ergeben sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen Handels- und Steuerbilanz im Anlagevermögen, im Umlaufvermögen und in den Rück-

stellungen. Die Bewertung erfolgte nach den aktuellen, seit 2009 geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825 %) und Gewerbesteuer (15,75 %). Aktive latente Steuern wurden von den passiven latenten Steuern abgesetzt (im Einzelnen siehe Anlagen 1f) und 2d)).

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

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

Die Umsatzerlöse wurden in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

Konzern	2012 T€	2011 T€
Hausbewirtschaftung	189.175,6	191.498,6
Verkauf von Grundstücken	13.420,7	16.000,6
Betreuungstätigkeit	2.871,4	2.970,4
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	2.768,2	2.538,1
	208.235,9	213.007,7

Davon entfallen vor Konsolidierung auf die WIRO:

WIRO	2012 T€	2011 T€
Hausbewirtschaftung	190.413,6	192.658,5
Verkauf von Grundstücken	12.892,1	16.000,6
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	935,1	930,2
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	330,1	376,2
	204.570,9	209.965,5

In den sonstigen betrieblichen Erträgen der WIRO ist in Höhe von 1.715,5 T€ die Auflösung des Sonderpostens mit Rückla- geanteil gemäß Fördergebietsgesetz ge- bucht. Im Rahmen der Konsolidierung war diese wieder zurückzunehmen.

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

Konzern	2012 T€	2011 T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	362,0	62,4
Auflösung von Rückstellungen/Indirekte Inanspruchnahme	2.465,1	811,5
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	292,9	456,3
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	358,8	489,7
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	763,1	2.777,1

WIRO	2012 T€	2011 T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	361,2	62,4
Auflösung von Rückstellungen/Indirekte Inanspruchnahme	2.399,6	811,5
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	292,3	455,9
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	358,8	489,7
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	763,1	2.777,1

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die folgenden berichtenswerten periodenfremden Aufwendungen:

Konzern / WIRO	2012 T€	2011 T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	198,2	216,8
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen und Vorräte	470,8	1.001,4
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	900,7	51,3
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	5,1	8,4

Sämtliche periodenfremden Aufwendungen des Konzerns entfallen ausschließlich auf die WIRO.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten in Höhe von 184,5 T€ (Vorjahr: 70,1 T€) insbesondere den Abzinsungsertrag der sonstigen Rückstellungen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in der WIRO enthalten 143,9 T€ (Vorjahr: 124,6 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. Davon entfallen Abzinsungen in Höhe von 102,4 T€ auf die Pensionsrück-

stellung, 0,3 T€ auf die Archivierungsrückstellung und 41,2 T€ auf drohende Verluste aus Sonderobjekten. Im Konzern sind weiterhin für die RGS Abzinsungen in Höhe von 23,6 T€ für die Pensionsrückstellung verbucht.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind bei der WIRO mit 5.609,9 T€ (Vorjahr: 6.092,2 T€) und im Konzern mit 9.653,1 T€

(Vorjahr: 9.889,3 T€) angefallen. Sie enthalten auch die unter den passiven latenten Steuern ausgewiesenen Beträge in Höhe von 788,5 T€ (Vorjahr: 1.432,6 T€) für die WIRO bzw. 4.042,2 T€ (Vorjahr: 3.796,0 T€) für den Konzern.

Die Überleitungsrechnung zur Überleitung des erwarteten Ertragsteueraufwands zu dem in der Konzern-GuV ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellt sich wie folgt dar:

	2012
Überleitungsrechnung nach DRS 18, Tz 67	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern (Handelsbilanz)	8.688,9
Erwarteter Ertragsteueraufwand 31,575 %	2.743,2
Überleitung:	
Abweichende ausländische Steuerbelastung	0,0
Steueranteil für:	
Steuerfreie Erträge	0,0
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.664,9
Temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern gebildet wurden	328,5
Steuergutschriften	0,0
Periodenfremde tatsächliche Steuern	85,9
Effekte aus Steuersatzänderungen/Latenzen	4.830,7
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	9.653,2
Effektiver Konzern-Steuersatz 111,10 %	

E. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2012	2011
Konzern		
Kaufmännische Mitarbeiter	294,9	289,0
Technische Mitarbeiter	21,1	20,4
Gewerbliche Mitarbeiter	234,1	232,5
Mitarbeiter gesamt	550,1	541,9

WIRO	2012	2011
Kaufmännische Mitarbeiter	276,0	270,0
Technische Mitarbeiter	13,3	12,4
Gewerbliche Mitarbeiter	156,5	154,2
Mitarbeiter gesamt	445,8	436,6

Im Konzern waren durchschnittlich 30,6 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31.12.2012 bestanden über die in der Bilanz des Konzerns ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die bestehenden Zinsswapgeschäfte per 31.12.2012 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag €	Nominalbetrag per 31.12.2012 €	Marktwert per 31.12.2012 €
Helaba	30.06.2008	5	5,10	82.600.000,00	75.166.000,00	- 1.563.078,58
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	5.276.355,57	- 1.031.096,34
Aareal Bank	30.06.2008	6	4,99	17.256.405,95	15.244.581,95	- 1.034.005,31
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	14.594.661,00	- 1.287.962,64
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	5.084.144,86	- 1.073.421,26
SEB	30.06.2008	10	3,54	34.001.131,06	31.100.000,00	- 4.574.766,53
DKB	30.06.2008	10	5,46	6.113.794,58	5.563.553,12	- 1.213.755,34
Nord LB	31.01.2011	10	4,46	34.619.190,32	33.351.753,68	- 6.981.369,09
				202.239.134,36	185.381.050,18	- 18.759.455,09

Bei den aufgeführten Zinsswapgeschäften handelt es sich jeweils um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft (Anlage 1e). 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.

Das Swap-Geschäft mit der SEB AG von nominal 34,0 Mio. € konnte zum Zinsbindungsablauf 28.09.2012 für weitere 6 Jahre mit günstigeren Konditionen vereinbart und an die Laufzeit des Grundgeschäftes angepasst werden.

Zu Beginn des Jahres konnte für 2013 ein weiteres Swap-Geschäft mit der Nord LB in Form von zwei Verträgen abgeschlossen

werden mit einem Gesamtvolumen von 39,7 Mio. €. Auch bei diesem Swap-Geschäft wird die Überleitung des Darlehensportfolios der Delta-Lloyd-Gruppe ebenso wie das letzte zins- und tilgungsfreie Darlehen mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern (OFD) sukzessive erfolgen, entsprechend der jeweiligen Zinsbindungsabläufe.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sind jährliche Verpflichtungen aus Dienstleistungs-, Pacht-, Mietverträgen sowie Leasingzahlungen gegenüber Dritten im Bereich der Hausbewirtschaftung eingegangen worden. Leasing-Verträge existieren für Pkws, Werkstattwagen, Büromaschinen und Kassenautomaten. Insgesamt handelt es sich dabei nicht um Beträge mit wesentlicher Bedeutung für die Finanzlage.

Verpflichtungen aus Bauaufträgen sind für die Finanzlage der Gesellschaft nicht als wesentlich zu beurteilen. Die WIRO hat Verpflichtungen aus einem Sale-and-leaseback-Geschäft in Höhe von 23,1 Mio. €.

Aus langfristigen BKO-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen von 25,1 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung von 7,8 Mio. €.

Das vereinbarte Honorar für die Prüfungsleistungen der Jahresabschlussprüfung 2012 einschließlich der Prüfung nach § 16 MaBV i. V. m. § 34c GewO beträgt 88,0 T€ und wurde als Rückstellung 2012 eingebucht.

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

Geschäftsführer der Muttergesellschaft WIRO sind:

Immobilienökonom (ebs) Ralf Zimlich (Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung) und Dipl.-Ingenieur (FH) / Immobilienökonom (ebs) Kay Schulte (technischer Geschäftsführer) bis zum 31.12.2012
--

Der technische Geschäftsführer Herr Kay Schulte hat von einer Verlängerung seines Geschäftsführeranstellungsvertrages abgesehen und wurde am 20.12.2012 von der Gesellschafterversammlung mit Ablauf des 31.12.2012 als Geschäftsführer der WIRO abberufen.

Die laufenden Personalaufwendungen beider Geschäftsführer betragen im Jahr 2012 insgesamt 424,2 T€ (Vorjahr: 386,0 T€).

Pensionsverpflichtungen bestehen für zwei ehemalige Geschäftsführer zum 31.12.2012 in Höhe von 833,0 T€ (Vorjahr: 844,1 T€). Die Pensionen im Jahr 2012 beliefen sich auf 69,1 T€ (Vorjahr: 68,4 T€).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der WIRO erhielten Bezüge von 25,1 T€ (Vorjahr: 27,2 T€). Die verbundenen Unternehmen haben mit Ausnahme der SIR eigene Aufsichtsräte.

Bei allen Unternehmen der vollkonsolidierten Unternehmen wurde eine Erweite-

rung der Abschlussprüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) vorgenommen.

Die Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Hansestadt Rostock für 2012 wird nach Zustimmung des Aufsichtsrates im Beteiligungsbericht der Hansestadt Rostock veröffentlicht.

Gegenüber Aufsichtsräten und Geschäftsführern bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Als Mitglieder des Aufsichtsrates bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Dr. Steffen Wandschneider	Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Leiter Zentrale Vergabestelle, BBL M-V (Rostock)
Matthias Ehlers	stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Arbeitnehmervertreter Freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Dr. Ingrid Bacher (ab Feb. 2012)	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreterin Rentnerin

Steffen Bockhahn	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreter Mitglied des Bundestages
Frank Giesen	Vorsitzender des Prüfungs- und Personalausschusses	Bürgerschaftsvertreter Rechtsanwalt
Thorsten Glomm	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmervertreter Klempner
Ralf Grabow (bis Jan. 2012)	Mitglied im Bauausschuss	Sachkundiger Einwohner Mitglied des Landtages
Dr. Jörn-Christoph Jansen	Mitglied im Bauausschuss	Sachkundiger Einwohner Volljurist
Sigrid Keler (bis Jan. 2012)	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Sachkundige Einwohnerin Finanzministerin a.D., Rentnerin
Reinhard Knisch	Vorsitzender des Bauausschusses	Sachkundiger Einwohner Rentner
Mathias Krack	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer GWO GmbH
Cornelia Kreft	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmervertreterin Technische Controllerin
Detlef Langer	Mitglied im Bauausschuss	Arbeitnehmervertreter Kaufmännischer Angestellter
Jens Rosentreter	Mitglied im Prüfungs- und Personalausschuss	Arbeitnehmervertreter Sozialberater KC 1/KC 6
Dr. Ulrich Seidel (ab Feb. 2012)	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Geschäftsführer Ing. Büro für Automatisierung Geschäftsführer Fa. Konzept GmbH Rentner
Matthias Siemssen	Mitglied im Bauausschuss	Sachkundiger Einwohner Geschäftsführer SIS Projektentwicklung GmbH
Karsten Steffen	Mitglied im Bauausschuss	Bürgerschaftsvertreter Student

Herr Dr. Wandschneider hat im Oktober 2012 die Aufgaben und Verantwortungen des Vorsitzes des Aufsichtsrates bis auf Weiteres an seinen Stellvertreter, Herrn Matthias Ehlers, übergeben.

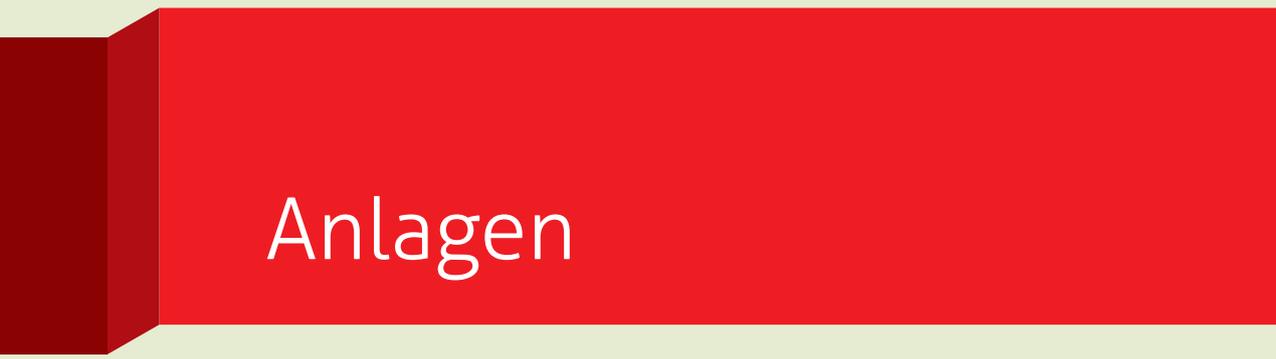
Bezüglich der Angaben zu Organen der verbundenen Unternehmen wird auf deren veröffentlichte Einzelabschlüsse verwiesen.

Rostock, den 28. März 2013

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Anlagen

Anlage 1a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand per 31.12.2012
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	697.275,39	62.397,89	43.524,05	0,00	716.149,23
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.754.289.193,60	¹⁾ 8.353.938,64	1.517.842,42	0,00	1.761.125.289,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.800.468,11	226.959,72	0,00	0,00	72.027.427,83
Grundstücke ohne Bauten	4.735.672,92	54.654,89	0,00	117.660,82	4.907.988,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.857,50	0,00	0,00	0,00	1.727.857,50
Technische Anlagen	10.669.520,36	893.997,92	289.377,04	0,00	11.274.141,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.742.375,33	445.603,02	⁴⁾ 922.023,42	0,00	4.265.954,93
Anlagen im Bau	47.918,25	0,00	0,00	- 47.918,25	0,00
Bauvorbereitungskosten	858.598,00	162.933,19	58.516,14	- 69.742,57	893.272,48
	1.848.901.350,01	10.138.087,38	2.787.759,02	0,00	1.856.251.678,37
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26	60.000,00	0,00	0,00	1.863.550,26
Beteiligungen	260.001,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00
	2.063.551,26	60.000,00	0,00	0,00	2.123.551,26
	1.851.662.176,66	10.260.485,27	2.831.283,07	0,00	1.859.091.378,86

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 3.545.868,55

2) davon außerplanmäßige Abschreibung € 3.745.118,18

3) davon außerplanmäßige Abschreibung Abbruch € 565.120,04

4) Korrektur Vorjahr 7 T€

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibung auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
€	€	€	€	€	€	€
556.539,39	83.875,89	- 43.524,05	0,00	596.891,23	119.258,00	140.736,00
441.574.910,07	²⁾³⁾ 30.173.599,67	199.321,87	410.375,51	471.537.456,10	1.289.587.833,72	1.312.714.283,53
17.243.852,29	1.204.914,22	0,00	352.686,12	18.096.080,39	53.931.347,44	54.556.615,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.907.988,63	4.735.672,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
992.318,15	49.014,79	0,00	0,00	1.041.332,94	686.524,56	735.539,35
3.857.264,31	751.045,68	- 284.420,11	0,00	4.323.889,88	6.950.251,36	6.812.256,05
3.849.921,51	320.771,09	⁴⁾ - 929.435,85	0,00	3.241.256,75	1.024.698,18	892.453,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.918,25
440.432,36	0,00	0,00	0,00	440.432,36	452.840,12	418.165,64
467.958.698,69	32.499.345,45	- 1.014.534,09	763.061,63	498.680.448,42	1.357.571.229,95	1.380.942.651,32
0,00	8.870,81	0,00	0,00	8.870,81	1.854.679,45	1.803.550,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.001,00	260.001,00
0,00	8.870,81	0,00	0,00	8.870,81	2.114.680,45	2.063.551,26
468.515.238,08	32.592.092,15	- 1.058.058,14	763.061,63	499.286.210,46	1.359.805.168,40	1.383.146.938,58

Anlage 1b) zum Anhang

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.12	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.11	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	231.582,07	0,00	229.185,50	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	179.057,25	0,00	335.116,26	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.452,39	0,00	82.717,79	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.591,90	0,00	10.654,93	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.133.588,28	0,00	2.186.697,40	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.328.436,56	7.282.891,44	9.966.604,50	7.795.109,44
Gesamtbetrag	11.891.708,45	7.282.891,44	12.810.976,38	7.795.109,44

Anlage 1d) zum Anhang

WIRO-Eigenkapitalspiegel 2012				
	Gezeichnetes Kapital	davon eigene Anteile zum Nennwert	Sonderrücklage	
	€	€	€	
Stand 01.01.2012	60.000.100,00	- 200,00	118.044.977,39	
Bilanzgewinn 2012	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2011/2012	0,00	0,00	0,00	
Stand 31.12.2012	60.000.100,00	- 200,00	118.044.977,39	

¹⁾ Andere Gewinnrücklagen und das Jahresergebnis stehen grundsätzlich zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7. 15a).

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*	940.122.298,52 (1.046.307.711,44)	27.404.051,25 (29.520.287,68)	137.430.281,94 (142.424.190,42)	775.287.965,33 (874.363.233,34)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	110.879.361,99 (35.009.552,75)	4.549.535,56 (9.845.732,69)	22.698.163,57 (12.997.228,73)	83.631.662,86 (12.166.591,33)
Erhaltene Anzahlungen	54.714.891,64 (56.727.341,59)	54.714.891,64 (56.727.341,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.198.097,51 (2.017.813,90)	2.198.097,51 (2.017.813,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.020.325,90 (1.453.969,96)	2.020.325,90 (1.453.969,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.285.350,44 (2.944.767,57)	3.285.350,44 (2.944.767,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.815.929,86 (1.288.519,46)	1.815.929,86 (1.288.519,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.115.036.255,86 (1.145.749.676,67)	95.988.182,16 (103.798.432,85)	160.128.445,51 (155.421.419,15)	858.919.628,19 (886.529.824,67)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern waren € 998.775.616,86 zum 31.12.2012 grundpfandrechtlich besichert. Weitere € 23.051.241,93 sind grundbuchlich geregelt (Enex).

* 2012 erfolgte eine Umgliederung aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern über € 85.967.017,61.

Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneue- rungsrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Jahresergebnis	Sonderrücklage aus Investitions- zulage	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€	€
12.587.589,20	53.299.490,13	1.356.781,22	17.195.115,43	28.581.207,83	291.065.061,20
0,00	0,00	0,00	18.666.606,53	0,00	18.666.606,53
0,00	0,00	0,00	- 15.000.000,00	0,00	- 15.000.000,00
0,00	2.195.115,43	0,00	- 2.195.115,43	- 4.000.000,00	- 4.000.000,00
12.587.589,20	55.494.605,56	¹⁾ 1.356.781,22	¹⁾ 18.666.606,53	24.581.207,83	290.731.667,73

Anlage 1e) zum Anhang

Angaben zu Bewertungseinheiten gemäß § 285 Nr. 23 HGB

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		
Variable	Art	Art	Betrag Mio. €	Art	Betrag Mio. € (nominal)	Abgesichertes Risiko
HSH Nordbank AG (0002.1000.11-90 und -91)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	4,2 11,9 16,1	Zinsswap	16,1	Zinsänderungsrisiko
HSH Nordbank AG (0002.2094.11-06 und -07)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	1,8 3,7 5,6	Zinsswap	5,6	Zinsänderungsrisiko
DKB AG (0002.1000.11-88)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	6,1	Zinsswap	6,1	Zinsänderungsrisiko
Aareal Bank AG (0002.1000.11-36)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	6,0	Zinsswap	5,9	Zinsänderungsrisiko
Aareal Bank AG (0002.1000.11-37)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	17,3	Zinsswap	17,2	Zinsänderungsrisiko
SEB AG (0002.1000.11-67)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	(34,0) Neu: 31,3	Zinsswap	(34,0) 31,3	Zinsänderungsrisiko
Helaba (0002.1000.11-66)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	82,6	Zinsswap	82,2	Zinsänderungsrisiko
Nord LB (0002.1000.11-96)						
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Verbindlichkeit (variabel verzinslich)	51,8*)	Zinsswap	51,8*)	Zinsänderungsrisiko

a) Laufzeit lt. Grundvertrag: mindestens 30.06.2010 = Restkapital 6,0 Mio. €

b) Laufzeit lt. Grundvertrag: mindestens 30.06.2010 = Restkapital 17,3 Mio. €

c) Beginn lt. Grundvertrag: 30.06.2008

d) Beginn lt. Grundvertrag: 30.06.2008

*) sukzessive bis 31.12.2017

Laufzeit (Designationszeitraum)	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode	Ausgleichsgründe	Prospektive/ Retrospektive Effektivität
31.03.2008 – 31.03.2015	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.11.2008 – 30.12.2018	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.06.2008 – 30.06.2018	Micro-Hedge	Barwertmethode/ Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
29.08.2008 (Swap) – a) 29.06.2018	Micro-Hedge	Discounted-Cash-Flow- Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
29.08.2008 (Swap) – b) 29.08.2014	Micro-Hedge	Discounted-Cash-Flow- Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
(30.09.2008 (Swap) – c) 28.09.2012 prolongiert) 28.09.2012 – 29.06.2018	Micro-Hedge	Swap-Market-Valuation- Statement	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
30.10.2008 (Swap) – d) 30.06.2013	Micro-Hedge	Marktwertbewertungs- methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig
31.01.2011 – 29.01.2021	Micro-Hedge	Mark-to-Market-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumenkongruenz	vollständig/ vollständig

Anlage 1f) Seite 1 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2012

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2012		
	€	€	
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	119.258,00	47.138,13	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.289.587.833,72	- 216.566.284,10	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.931.347,44	350.851,69	
Bauten auf fremden Grundstücken	686.524,56	168.503,36	
Technische Anlagen	6.950.251,36	- 336.590,96	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.024.698,18	- 84.349,14	
Bauvorbereitung	452.840,12	- 3.640,70	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.854.679,45	2.592.812,85	
Beteiligungen	260.001,00	7.642,38	
Umlaufvermögen			
Grundstücke ohne Bauten	8.061.924,36	4.645,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.825.210,21	- 1.292.928,06	
Grundstücke mit fertigen Bauten	68.098.457,72	154.720,59	
Summe Überleitungswerte Aktiva		- 214.957.478,96	
Passiva			
Rückstellungen			
Pensionen	1.881.645,00	- 401.407,00	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.956.950,69	1.289.752,93	
Sonstige Rückstellungen	20.955.901,40	- 5.422.318,43	
Summe Überleitungswerte Passiva		- 4.533.972,50	

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2012

Steuerbilanz 31.12.2012 €	Aktive Latenzen €	Passive Latenzen €	€
166.396,13	47.138,13	0,00	
1.073.021.549,62	0,00	216.566.284,10	
54.282.199,13	350.851,69	0,00	
855.027,92	168.503,36	0,00	
6.613.660,40	0,00	336.590,96	
940.349,04	0,00	84.349,14	
449.199,42		3.640,70	
	566.493,18	216.990.864,90	
4.447.492,30	2.592.812,85	0,00	
267.643,38	7.642,38	0,00	
	2.600.455,23	0,00	213.823.916,49
8.066.569,36	4.645,00	0,00	
27.532.282,15	0,00	1.292.928,06	
68.253.178,31	154.720,59	0,00	
	159.365,59	1.292.928,06	1.133.562,47
	3.326.314,00	218.283.792,96	214.957.478,96
1.480.238,00	- 401.407,00		
3.246.703,62		1.289.752,93	
15.533.582,97	- 5.422.318,43	0,00	
	- 5.823.725,43	1.289.752,93	- 4.533.972,50

Anlage 1f) Seite 2 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern der WIRO 2012					
		Latenzen	KSt. 15,825 %	GewSt. 15,75 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	218.283.792,96	34.543.410,24	34.379.697,39	
	aus Passiva	1.289.752,93	204.103,40	203.136,09	
		219.573.545,89	34.747.513,64	34.582.833,48	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	Töchter		- 164.653,00	- 163.872,00	
	aus Aktiva	3.326.314,00	526.389,19	523.894,46	
	aus Passiva	5.823.725,43	921.604,55	917.236,76	
		9.150.039,43	1.447.993,74	1.441.131,22	
Passivüberhang		210.423.506,46	33.134.866,90	32.977.830,26	
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen			- 35.821.101,00		
			0,00	32.977.829,84	
			KSt. €	GewSt. €	Summe €
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2012)			0,00	32.977.829,84	32.977.829,84
Ausweis latente Steuern in der HB (31.12.2011)			0,00	32.189.339,87	32.189.339,87
Steuern von Einkommen und Ertrag (latente Steuern)				788.489,97	788.489,97

Anlage 2a) zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) des Konzerns						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Stand per 31.12.2012	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	872.581,04	63.623,81	43.524,05	0,00	892.680,80	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.767.769.825,04	¹⁾ 8.353.938,64	1.517.842,42	0,00	1.774.605.921,26	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.593.053,35	246.101,17	0,00	0,00	79.839.154,52	
Grundstücke ohne Bauten	4.735.672,92	54.654,89	0,00	117.660,82	4.907.988,63	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.727.857,50	0,00	0,00	0,00	1.727.857,50	
Technische Anlagen	11.474.471,71	897.997,32	292.117,57	0,00	12.080.351,46	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.160.955,02	450.463,70	938.303,77	0,00	4.673.114,95	
Anlagen im Bau	47.918,25	0,00	0,00	- 47.918,25	0,00	
Bauvorbereitungskosten	858.598,00	162.933,19	58.516,14	- 69.742,57	893.272,48	
	1.871.398.097,73	10.166.088,91	2.806.779,90	0,00	1.878.757.406,74	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	620.709,84	0,00	0,00	0,00	620.709,84	
	1.872.891.388,61	10.229.712,72	2.850.303,95	0,00	1.880.270.797,38	

1) davon Abgänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 3.545.868,55

2) davon außerplanmäßige Abschreibung € 3.745.118,18

3) davon außerplanmäßige Abschreibung Abbruch € 565.120,04

Anlage 2b) zum Anhang

Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeit				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	31.12.2012	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2011	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	231.947,75	0,00	229.185,50	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	179.057,25	0,00	335.116,26	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.732,05	0,00	257.035,21	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.826,17	0,00	267.150,11	0,00
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.448.166,01	7.282.891,44	10.085.510,12	7.795.109,44
Gesamtbetrag	10.083.729,23	7.282.891,44	11.173.997,20	7.795.109,44

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
€	€	€	€	€	€	€
712.851,91	92.814,20	- 43.524,05	0,00	762.142,06	130.538,74	159.729,13
435.379.443,24	²⁾³⁾ 30.471.782,49	199.321,87	410.375,51	465.640.172,09	1.308.965.749,17	1.332.390.381,80
16.642.320,38	1.424.250,57	0,00	352.686,12	17.713.884,83	62.125.269,69	62.950.732,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.907.988,63	4.735.672,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
551.901,48	55.264,79	0,00	0,00	607.166,27	1.120.691,23	1.175.956,02
4.646.824,66	753.465,08	- 287.160,64	0,00	5.113.129,10	6.967.222,36	6.827.647,05
4.211.767,67	349.559,04	- 945.716,20	0,00	3.615.610,51	1.057.504,44	949.187,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.918,25
440.432,36	0,00	0,00	0,00	440.432,36	452.840,12	418.165,64
461.872.689,79	33.054.321,97	- 1.033.554,97	763.061,63	493.130.395,16	1.385.627.011,58	1.409.525.407,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	620.709,84	620.709,84
462.585.541,70	33.147.136,17	- 1.077.079,02	763.061,63	493.892.537,22	1.386.378.260,16	1.410.305.846,91

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	942.135.489,61 (1.048.674.945,53)	27.566.508,11 (29.874.330,68)	138.890.718,25 (143.967.495,95)	775.678.263,25 (874.833.118,90)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	110.879.361,99 (35.009.552,75)	4.549.535,56 (9.845.732,69)	22.698.163,57 (12.997.228,73)	83.631.662,86 (12.166.591,33)
Erhaltene Anzahlungen	54.775.736,56 (56.790.746,15)	54.775.736,56 (56.790.746,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.198.097,51 (2.017.813,90)	2.198.097,51 (2.017.813,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.147.504,66 (1.567.075,68)	2.147.504,66 (1.567.075,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.840.284,45 (1.315.131,70)	1.840.284,45 (1.315.131,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.113.976.474,78 (1.145.375.265,71)	93.077.666,85 (101.410.830,80)	161.588.881,82 (156.964.724,68)	859.309.926,11 (886.999.710,23)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern waren T€ 1.002.909,6 zum 31.12.2012 grundpfandrechlich besichert. Weitere T€ 23.051,2 sind grundbuchlich geregelt (Enex). 2012 erfolgte eine Umgliederung aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern über T€ 85.967,0.

Anlage 2d) Seite 1 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern des Konzerns 2012

Nur Positionen mit Überleitungswerten	Handelsbilanz	Überleitungswert	
	31.12.2012		
	€	€	
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	130.538,74	47.138,13	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.308.965.749,17	- 216.566.284,10	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.125.269,69	350.851,69	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.907.988,63	168.503,36	
Technische Anlagen	6.967.222,36	- 336.590,96	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.057.504,44	- 84.349,14	
Bauvorbereitung	452.840,12	- 3.640,70	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	2.592.812,85	
Beteiligungen	620.709,84	- 7.642,38	
Umlaufvermögen			
Grundstücke ohne Bauten	8.061.924,36	4.645,00	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.825.210,21	- 1.292.928,06	
Grundstücke mit fertigen Bauten	69.453.689,79	154.720,59	
Summe Überleitungswerte Aktiva		- 214.957.478,96	
Passiva			
Rückstellungen			
Pensionen	2.326.721,60	- 401.407,00	
Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	1.956.950,69	1.289.752,93	
Sonstige Rückstellungen	21.704.072,85	- 5.422.318,43	
Summe Überleitungswerte Passiva		- 4.533.972,50	

Bestimmung von Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz zum 31.12.2012

Steuerbilanz 31.12.2012 €	aktive Latenzen €	passive Latenzen €	€
177.676,87	47.138,13	0,00	
1.092.399.465,07	0,00	216.566.284,10	
62.476.121,38	350.851,69	0,00	
5.076.491,99	168.503,36	0,00	
6.630.631,40	0,00	336.590,96	
973.155,30	0,00	84.349,14	
449.199,42		3.640,70	
	566.493,18	216.990.864,90	
- 2.592.812,85	2.592.812,85	0,00	
628.352,22	- 7.642,38	0,00	
	2.585.170,47	0,00	213.839.201,25
8.066.569,36	4.645,00	0,00	
27.532.282,15	0,00	1.292.928,06	
69.608.410,38	154.720,59	0,00	
	159.365,59	1.292.928,06	1.133.562,47
	3.311.029,24	218.283.792,96	214.972.763,72
1.925.314,60	- 401.407,00		
3.246.703,62	0,00	1.289.752,93	
16.995.980,54	- 5.422.318,43	0,00	
	- 5.823.725,43	1.289.752,93	- 4.533.972,50

Anlage 2d) Seite 2 zum Anhang

Entwicklung von Latenzen und Ermittlung der latenten Steuern des Konzerns 2012					
		Latenzen	KSt. 15,825 %	GewSt. 15,75 %	
		€	€	€	€
Passive Latenzen	aus Aktiva	218.283.792,96	34.543.410,24	34.379.697,39	
	aus Passiva	1.289.752,93	204.103,40	203.136,09	
		219.573.545,89	34.747.513,64	34.582.833,48	
Aktive Latenzen aus temporären Differenzen	aus Aktiva	3.311.029,24	523.970,38	521.487,11	
	Eigenkapitalkonsolidierung	- 2.592.812,85	- 410.312,63	- 408.368,02	
	aus Passiva	- 5.823.725,43	- 921.604,55	- 917.236,76	
		- 5.105.509,04	- 807.946,81	- 804.117,67	
Passivüberhang der Tochtergesellschaften aus der Handelsbilanz II (31.12.2012)		224.679.054,93	35.555.460,44	35.386.951,15	
			- 164.653,00	- 163.872,00	
Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen (KSt.)	aus Aktiva	25.226.237,56	3.992.052,09	3.973.132,42	
	aus Passiva	65.916.539,88	10.431.292,44	10.381.855,03	
		91.142.777,44	14.423.344,53	14.354.987,45	
Übernommen aus dem Einzelabschluss der WIRO GmbH			- 35.821.101,00	0,00	
Passive latente Steuern 31.12.2012			0,00	32.977.829,84	
Passive latente Steuern 31.12.2011			13.993.050,97	16.600.236,76	
			11.460.109,48	15.086.185,74	
			2.532.941,49	1.514.051,02	
Steuern vom Einkommen und Ertrag (latente Steuern)					4.046.992,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag (latente Steuern) aus dem Einzelabschluss					788.489,97
Steuern vom Einkommen und Ertrag (latente Steuern) insgesamt					4.835.482,48

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2012

	Gezeichnetes Kapital €	Sonderrücklage €	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen €	Bauerneue- rungsrücklage €
Stand 01.01.2012	59.999.900,00	118.044.977,39	13.692.146,28	53.459.490,13
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	0,00	0,00
Kauf von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2012	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinne anderer Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in gesellschaftsvertrag- liche Rücklagen aus dem Jahres- ergebnis 2011/2012	0,00	0,00	153.458,31	2.275.115,43
Stand 31.12.2012	59.999.900,00	118.044.977,39	13.845.604,59	55.734.605,56

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2011

	Gezeichnetes Kapital €	Sonderrücklage €	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen €	Bauerneue- rungsrücklage €
Stand 01.01.2011	59.999.900,00	118.044.977,39	13.554.521,93	52.599.935,83
Berichtigung gem. § 36 DMBilG	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2011	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinne anderer Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in gesellschaftsvertrag- liche Rücklagen aus dem Jahres- ergebnis 2010/2011	0,00	0,00	137.624,35	859.554,30
Stand 31.12.2011	59.999.900,00	118.044.977,39	13.692.146,28	53.459.490,13

1) Andere Gewinnrücklagen und das Jahresergebnis stehen grundsätzlich zur Ausschüttung zur Verfügung (DRS 7. 15a).

	Andere Gewinnrücklagen €	Konzern- ergebnis €	Konzern- rücklage €	Sonderrücklage aus Investitions- zulage €	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter €	Summe Eigenkapital €
	5.437.420,90	11.247.182,31	69.105.919,12	28.581.207,83	128.265,71	359.696.509,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00		- 51.129,19	- 51.129,19
	0,00	8.688.938,56	0,00	0,00	0,00	8.688.938,56
	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
	- 4.250.084,68	7.519.359,38	- 1.697.848,45	- 4.000.000,00	0,01	0,00
	¹⁾ 1.187.336,22	¹⁾ 12.449.835,08	67.408.070,67	24.581.207,83	77.136,53	353.328.673,87

	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	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
	¹⁾ 5.437.420,90	¹⁾ 11.247.182,31	69.105.919,12	28.581.207,83	128.265,71	359.696.509,67

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012

Die Aufstellung der nachfolgenden Kapitalflussrechnung erfolgte in Anlehnung an die Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 des Deutschen Standardisierungsrates (DRS 2). Es erfolgte eine wohnungswirtschaftliche Modifikation im Gliederungsschema.

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Konzernüberschuss	8.688,9	7.470,5	1.218,4
Abschreibung beim Anlagevermögen	33.147,1	30.681,7	2.465,4
Zuschreibung	- 763,1	- 2.777,1	2.014,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	1.550,5	652,9	897,6
Zahlungsunwirksame Anpassung der Gewinnrücklage im Rahmen der Umstellung auf das BilMoG und der passiven latenten Steuern	4.830,7	5.228,6	- 397,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	245,1	232,5	12,6
Cashflow nach DVFA/SG	47.699,2	41.489,1	6.210,1
Saldo der Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	- 315,2	314,7	- 629,9
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	6.372,6	14.892,7	- 8.520,1
Zu-/Abgänge sonstiger kurzfristiger Passiva	- 3.099,8	537,3	- 3.637,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung	50.656,8	57.233,8	- 6.577,0
II. Investitionsbereich			
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	- 6.435,4	- 8.329,7	1.894,3
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	1.255,4	416,5	838,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.180,0	- 7.913,2	2.733,2
III. Finanzierungsbereich			
Ausschüttung	- 15.000,0	- 12.000,0	- 3.000,0
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	- 36.887,5	- 35.970,8	- 916,7
Zu-/Abnahme Bar- bzw. Terminkredite	5.764,0	- 18.250,7	24.014,7
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.221,8	17.527,8	- 16.306,0
Auszahlung für die Rückzahlung von Darlehen	- 786,4	- 262,2	- 524,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 45.688,1	- 48.955,9	3.267,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzierungsmittelbestandes	- 211,3	364,7	- 576,0
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 211,3	364,7	- 576,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.669,5	4.304,8	364,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.458,2	4.669,5	- 211,3

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Wir haben dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock ... den folgenden, unter dem 3. April 2013 unterzeichneten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem mit dem Konzernanhang zusammengefassten Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel und zusammengefasstem Anhang – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. Gesellschafterbeschlüssen liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie den von der Geschäftsführung der Gesellschaft aufgestellten Konzernabschluss und ihren Be-

richt über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Bericht über die Lage 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, in Jahres- und Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unterneh-

men, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage 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 Jahresabschluss und der Konzernabschluss der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, den gesetzlichen Vorschriften und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht im 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.

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Müller
Wirtschaftsprüfer

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

Bericht

des Aufsichtsrates



Matthias Ehlers
amtierender 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 2012 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier regulären Aufsichtsratsitzungen, zwei Sondersitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Bauausschusses, vier Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, sechs Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. In den Sondersitzungen des Aufsichtsrates befassten sich die Mitglieder mit der Beendigung des Anstellungsverhältnisses und der Abberufung des technischen Geschäftsführers Kay Schulte, dem Revisionsbericht zur Schießhalle in Gehlsdorf sowie dem Vergleichsabschluss zwischen der WIRO und dem Bund im Rahmen der Vermögenszuordnung.

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

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

- Stand und Planung von derzeitigen und künftigen Bauvorhaben der WIRO in Groß Klein/F.-M.-Scharffenberg-Weg, Holzhalbinsel, Likedeelerhof

- Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Warnemünder Mittelmole
- Bau von Fotovoltaikanlagen
- Flächenausschreibung in Diedrichshagen
- Vermarktungsbemühungen zu den Flächen im Gehlsdorfer Zentrum

Hauptthemen der vier Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses waren im Wesentlichen

- die wirtschaftlichen Eckdaten der einzelnen Quartale 2012,
- der Jahresabschluss 2011,
- die variablen Anteile der Geschäftsführungsvergütung 2011 und 2013,
- Auswertung der Ausschreibung der Wirtschaftsprüfungsleistung ab 2012 und Verhandlungsverfahren,
- Suche eines geeigneten Personalvermittlers zur Unterstützung der Neubesetzung der technischen Geschäftsführung zum 01.07.2013,
- Erarbeitung eines Stellenprofils für die Neubesetzung der technischen Geschäftsführung.

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

und Ausschusssitzungen wurden Protokolle geführt. Aus diesen sind die Sitzungsteilnehmer, der jeweilige Sitzungsinhalt und -verlauf sowie die jeweiligen Beschlussfassungen zu entnehmen.

Im Jahr 2012 bestanden bei Mitgliedern des WIRO-Aufsichtsrates keinerlei Konflikte zwischen privaten Interessen und Interessen der Gesellschaft.

Herr Dr. Wandschneider hat im Oktober 2012 die Aufgaben und Verantwortungen des Vorsitzes des Aufsichtsrates bis auf Weiteres an seinen Stellvertreter, Herrn Matthias Ehlers, übergeben.

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 beinhaltet die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der Konzernunternehmen, das konzernweite Risikomanagement und die Belange der Tochterunternehmen.

Der Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2012 und der zusammengefasste Lagebericht der WIRO und des Konzerns wurden von der als Abschlussprüfer bestellten Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 3. April 2013 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 durch die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat für das Prüfungsjahr 2012 keine Prüfungsschwerpunkte festgelegt. Die Prüfung der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 2012 zu entlasten.

Nach abschließender Prüfung und Beratung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2012 erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahres- und Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht 2012. Einwendungen werden seitens des Aufsichtsrates nicht erhoben.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahres- und Konzernabschluss 2012 festzustellen und den im Jahresabschluss der WIRO GmbH ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 18.666.606,53 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 15.000.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 3.666.606,53 €

Am 27.05.2010 haben sich die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der WIRO durch einstimmigen Beschluss zur Anerkennung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Hansestadt Rostock in der Form vom 07.05.2008 (einschließlich der Änderungen vom 17.03.2010) erklärt. Für das Geschäftsjahr 2012 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, 02.05.2013



Matthias Ehlers
amtierender Aufsichtsratsvorsitzender

Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

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

KundenCenter Lütten Klein

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

KundenCenter Reutershagen

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

KundenCenter Mitte

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

KundenCenter Toitenwinkel

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

KundenCenter Haus- und Wohneigentum

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

KundenCenter Evershagen

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

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-0

KundenCenter

Forderungsmanagement

Warnowallee 21/22
18107 Rostock
fon 0381.4567-3410
fax 0381.4567-3499
forderungsmanagement@WIRO.de

