

Geschäftsbericht 2009



Ein starkes Team





Worauf wir stolz sind ...



- » Schon vor **75 Jahren** wurde der Grundstein für kommunales Wohnen in Rostock gelegt, damals noch als »Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft für die freie Seestadt Rostock«.
- » Seit **20 Jahren** können wir von »Qualität mit Tradition« sprechen.
- » Seit Gründung der WIRO im Jahr 1990 wurden insgesamt rund **93.454** neue Mietverträge geschlossen (bis 1998: geschätzt 36.000, ab 1998: 57.454).
- » Über 10% unserer Mieter wohnen 35 Jahre und länger bei uns. Das sind rund 2.900 Mietverträge. Der treueste Mieter ist bereits seit 70 Jahren bei uns zu Hause. Die älteste Mieterin ist **101 Jahre** alt, der älteste Mieter ist 100 Jahre alt.
- » Die Jahreserfolge fließen unserem Gesellschafter, der Hansestadt Rostock, in Form von Ausschüttungen zu. Allein für das Jahr 2009 kommen der Hansestadt Rostock **12,5 Mio. €** zugute (2008 waren es 10,2 Mio. €).





- » Heute (Stand 01.07.2010) bietet die WIRO **471 Mitarbeitern** sichere Arbeitsplätze (davon 20 Azubis). Seit Gründung der WIRO wurden 56 Auszubildende nach Abschluss der Ausbildung in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen. Die Mitarbeiterfluktuation liegt bei nur rund 1%.
- » Die WIRO installierte seit dem 01.04.2007 **95.000 Rauchwarnmelder** in ihren Wohnungen, das entspricht einem Anteil von 98% aller WIRO-Wohnungen. Die gesetzliche Ausstattungspflicht besteht erst seit dem 01.01.2010, hier war die WIRO Vorreiter.
- » 21 Photovoltaikanlagen sorgen mit einer Modulfläche von 6.399 m² und einer Leistung von **870 kWp** für eine jährliche Einsparung an CO₂-Emissionen von 609 t (608,94 t).
- » Bereits im Jahr 2006 führte die WIRO für alle Bestände den **Energiepass** ein, weit vor der gesetzlichen Pflicht. Ein Beleg, dass unsere Bestände hervorragenden Energiestandard besitzen.
- » Die WIRO kann sich mit ihrer Energieeffizienz bundesweit behaupten. Nicht zuletzt durch energetische Sanierungen der Wohnungen (Wärmedämmung, energieeffiziente Heizungsanlagen, Niedrigenergiehäuser, Photovoltaikanlagen).
- » Die WIRO hat in die Modernisierung ihres Bestandes rund **1,8 Mrd. € investiert** und kann heute allen Mietern ein modernes und attraktives Zuhause bieten. Das entspricht nahezu 99% des Gesamtbestandes (zum Vergleich: im Landdurchschnitt für MV 87%).
- » **87 WIRO-Spielplätze** sorgen bei unseren kleinen Mietern für Spiel und Spaß.
- » **1.728.743 m² Grünfläche** verschönern die Wohnquartiere der WIRO, stets gut gepflegt.
- » Der unternehmenseigene Bauservice ist mit 82 Fahrzeugen für die Mieter im Einsatz, jedes Jahr legen die Handwerker **1.230.000 km** zurück.
- » 108 Elektriker, Maler, Tischler, Klempner und Schlüsseldienstmitarbeiter sind ständig im Einsatz. Dazu kommen rund 30 saisonale Kräfte für die Grünpflege von März bis September.
- » Die WIRO investierte Geld und Kraft in städtische Kleinode wie das Theater »Kleine Komödie«, den Rathauskeller und die Klosterhäuser – ein Beitrag zum historischen und kulturellen Städtebau in Rostock.
- » Unmengen Schnee haben die WIRO-Hausmeister und Bauservicekräfte im harten Winter 2009/2010 geräumt. Neben der regulären Arbeitszeit waren das rund 9.000 Über- und Bereitschaftsstunden.
- » **3.461 Baugrundstücke** konnte die WIRO seit 1994 für private Eigenheimbauer zur Verfügung stellen. Auf einer Gesamtfläche von 416 Hektar.
- » In den Turnhallen und Sportanlagen der WIRO haben heute **122 Vereine** ihr Domizil.
- » Seit dem Jahr 2008 begrüßen die WIRO-Verwalter alle Mieter-Babys mit einem WIROLinchen-Body. Bis heute konnte die WIRO an **470 Neuankömmlinge** diese roten Strampler verschenken.
- » In den vergangenen 2 Jahren konnte die WIRO rund 1.000 leer stehende Wohnungen neu vermieten.



122 VEREINE

1.728.743 M² GRÜNANLAGEN

75 JAHRE



471 MITARBEITER

87 SPIELPLÄTZE

93.454 MIETVERTRÄGE

3.461 EIGENHEIMGRUNDSTÜCKE

Inhalt



Inhaltsverzeichnis | 14



Zusammengefasster Lagebericht | 18



Jahresabschluss 2009 | 40



Zusammengefasster Anhang | 50



Anlagen zum Anhang | 64



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 76



Bericht des Aufsichtsrates | 80



Kontakt | 82



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

WIRO – Ein starkes Team für Rostock

»Als zuverlässiger und leistungsstarker Partner der Hansestadt übernehmen wir Verantwortung für Rostock.« Slogan und Statement sind Auszüge aus dem neuen Leitbild der WIRO. Dahinter steht ein Prozess der strategischen Neuausrichtung, den das Unternehmen im Jahr 2009 intensiv angeschoben hat. Nachdem 2008 die wirtschaftliche Konsolidierung oberste Priorität hatte, konnte die gesamte Belegschaft 2009 eine gemeinsame Zukunftsvision und damit die Weichenstellung für die kommenden Jahre entwickeln. Nach den zahlreichen strukturellen und arbeitsorganisatorischen Veränderungen der vorangegangenen Monate war dies ein ganz

entscheidender Prozess. Hier galt es, die gesamte Mannschaft ins Boot zu holen.

Ein gemeinsames Verständnis der Vision, klar definierte Ziele und eine moderne Unternehmenskultur sind entscheidende Faktoren für den wirtschaftlichen Erfolg der Zukunft. Die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen und mit unserem Standort sind dabei wichtige Ressourcen. Auf diesem Gebiet haben wir im vergangenen Geschäftsjahr Zeit und Kraft investiert. Die sichtbaren Ergebnisse erfüllen die 471 Mitarbeiter mit Stolz, Zuversicht und Freude.

Dazu kommen ein frisches und zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine persönliche, authentische Kundenkommunikation. Mit hoch

engagierten Mitarbeitern und dieser neuen Unternehmensidentität arbeiten wir gezielt an einem Image, das für Sympathie, Zuverlässigkeit und Kompetenz steht. Bereits seit 1996 steht alle 2 Jahre die Befragung der Mieter zu ihrer Wohnzufriedenheit auf dem Programm. 2009 haben wir einen neuen Partner beauftragt, um über Benchmarks eine bessere Verwertbarkeit der Daten zu erhalten und gleichzeitig das Image der WIRO in Rostock zu analysieren. Das Ergebnis hat uns positiv überrascht, vor allem hinsichtlich der erstmals hinterfragten Zufriedenheit mit allen technischen Serviceleistungen. Die Hausmeister, Putzfrauen und Handwerker der WIRO erzielten durchweg gute bis beste Noten. Die Studie lieferte darüber hinaus Informationen, um den angestrebten Imagewandel zielgerichtet konzipieren zu können.

Unser Gesellschafter und die Rostocker erwarten zu Recht von ihrem kommunalen Wohnungsunternehmen eine hohe Wohnqualität, herausragende Kundenorientierung und vor allem stetigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Unternehmensverschuldung konnte im Geschäftsjahr 2009 weiter erfolgreich abgebaut werden, trotz stabiler Nettokaltmieten. Die neuen Finanzierungsstrukturen haben sich auch in der Krise bewährt und dazu beigetragen, das Jahresergebnis auf 12,6 Millionen Euro zu steigern.

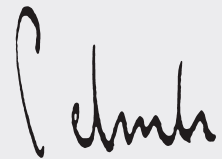
Wichtige Handlungsfelder waren die Reduzierung des Leerstandes und damit die Reduzierung der Erlösschmälerungen. Hier haben wir bereits seit 2008 unsere Marketingstrategie umgestellt. Der Erfolg hat sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt und hält weiter an. So konnten wir den strukturellen Leerstand im Unternehmen in den vergangenen zwei Jahren um rund 1.000 Woh-

nungen senken. Auch die Instandhaltungskosten sanken – bei konstanten Leistungsstandards. Mit der Einführung eines langfristigen Instandhaltungskonzeptes sind Sanierungsstand und Wohnqualität der Bestände auch in den kommenden Jahren gesichert.

Als kommunales Unternehmen, als Vermieter, als Arbeitgeber, als Mittelstandsmotor und Projektentwickler sind die Aufgaben des Unternehmens vielfältig und die damit verbundenen Erwartungen an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns hoch. Umso wichtiger sind gemeinsame Ziele und Unternehmenswerte. Im Geschäftsjahr 2009 haben wir auf diesem Gebiet Weichen neu gestellt. Diesen Weg werden wir konsequent fortsetzen. Wie es im Leitbild der WIRO verankert ist: »Für unsere Kunden, für den Standort Rostock, für unseren Gesellschafter und für uns.«



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Kay Schulte
Geschäftsführer





*Keine Zukunft ohne Vergangenheit:
Ein Rückblick bei der Leitbildkonferenz.*

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:

Herr Ralf Zimlich – Vorsitzender und Sprecher
Herr Kay Schulte

Gesellschafter:

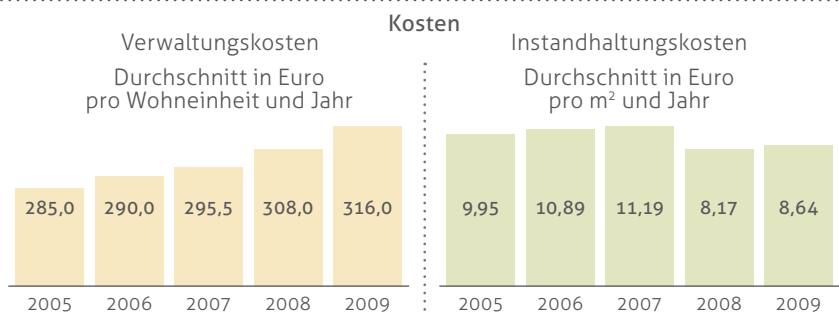
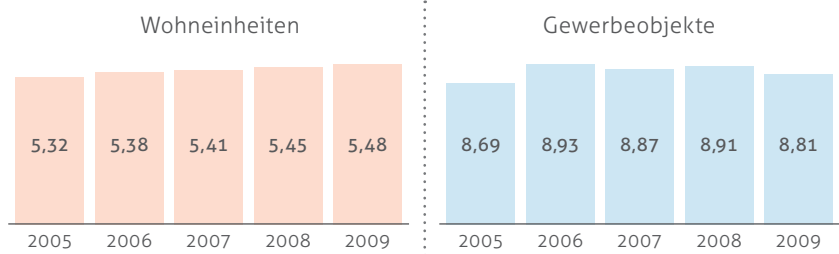
Hansestadt Rostock (100 %)

Aufsichtsrat:

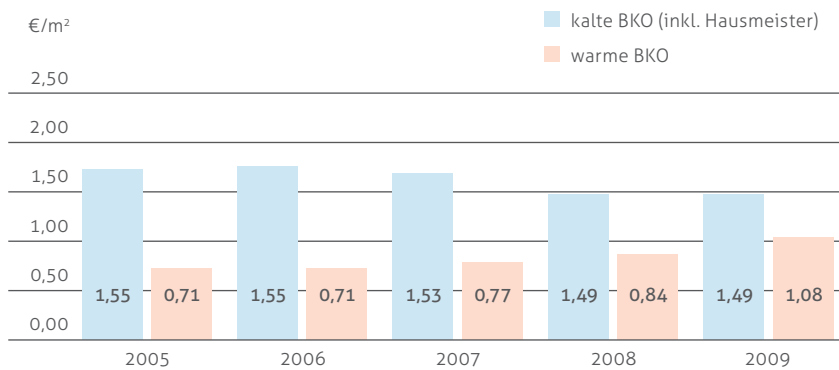
Dr. Steffen Wandschneider	Bürgerschaftsvertreter, Dezernent für Recht und Grundsatzangelegenheiten, Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern, Geschäftsbereich Rostock
Steffen Bockhahn	Mitglied des Bundestages, Fraktionsvorsitzender Die Linke
Matthias Ehlers	Arbeitnehmervertreter WIRO,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



Mieten – nettokalt | Durchschnitt in Euro pro m² und Monat



Entwicklung der monatlichen Betriebskosten 2005 bis 2009





Die Geschäftsführer Ralf Zimlich (rechts) und Kay Schulte enthüllen das moderne WIRO-Logo.

Konsolidierte Unternehmen (eigene Anteile)

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

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

Bestandsstruktur

	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl eigene					
Wohneinheiten	36.038	35.934	35.994	35.958	35.974
Gewerbeobjekte	666	684	705	697	677
Sonderobjekte	26	26	28	28	27
Stellplätze	8.346	8.435	9.152	9.174	9.174
Fahrradboxen	541	601	643	712	768
Sonstiges					
Jugendwohnheimplätze	509	509	509	509	509
Ferienwohnungen	6	6	6	6	6
Turnhallen	8	8	8	8	8
Theater	1	1	1	1	1
Schwimmhalle	1	1	1	1	1
Schießhalle	1	1	1	1	1
Parkhäuser (öffentlich)	4	4	4	4	4
Schwimmsteganlagen	2	3	3	3	3
Tennisplätze	2	2	2	1	1
KITA	1	1	1	1	1
angepachtete Wohneinheiten + Gewerbeobjekte	17	12	11	9	7
Wohneinheiten in Eigentümergemeinschaften	3.586	3.667	3.668	3.679	3.586

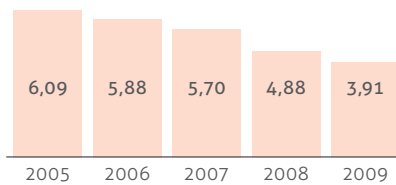
Vergleich Bestandsstruktur (Auswahl)

	1990	2009
Wohneinheiten	47.789	35.974
Gewerbeobjekte	1.414	677
Stellplätze	691	9.174

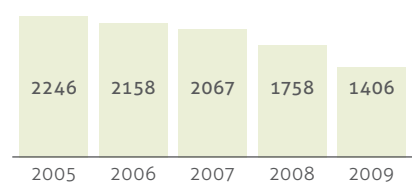


Vermietungsstand

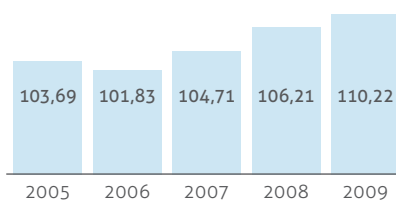
Leerstandsquote in %



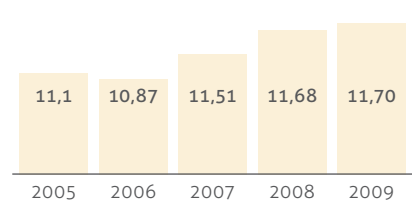
Leerstand (strukturell)
in Anzahl Wohneinheiten



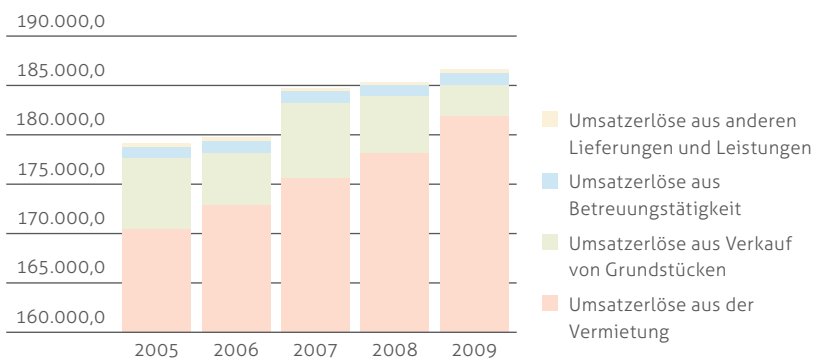
Vermietungs-Kündigungsquote in %



Fluktuationsquote in %



Umsatzentwicklung in T€





Gemeinsam: Das neue Leitbild der WIRO lebt von einem starken Team.

Erfolgs-, Finanz- und Bilanzkennzahlen					
	2005	2006	2007	2008	2009
Umsatz Hausbewirtschaftung (T€)	170.200,4	172.911,2	175.512,6	178.740,8	181.768,8
Ergebnis nach Steuern (T€)	3.968,9	4.559,6	-2.258,0	6.232,9	8.581,4
EBITDA (T€)	87.562,2	85.943,6	88.683,3	99.656,1	100.506,0
Bilanzsumme (T€)	1.722.828,5	1.695.283,3	1.679.941,2	1.644.089,2	1.605.821,6
Eigenkapital (T€)	354.673,8	356.319,9	357.738,1	375.825,7	373.269,3
Anlagevermögen (T€)	1.473.080,9	1.452.478,0	1.440.033,2	1.411.571,7	1.414.882,7
Anlagendeckungsgrad I	22,3 %	22,7 %	23,0 %	24,6 %	24,9 %
Anlagendeckungsgrad II	102,9 %	102,7 %	103,1 %	102,3 %	102,3 %
Eigenkapitalquote	20,6 %	21,0 %	21,3 %	22,8 %	23,2 %
Eigenkapitalrentabilität	1,5 %	1,7 %	-0,1 %	1,9 %	3,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,5 %	3,6 %	3,5 %	3,8 %	4,0 %
Liquidität 1. Grades	9,6 %	3,5 %	1,6 %	4,5 %	3,0 %
Liquidität 2. Grades	53,2 %	44,4 %	47,3 %	22,0 %	14,1 %
Liquidität 3. Grades	152,3 %	150,5 %	164,1 %	144,4 %	147,7 %



Leitbild der WIRO

Unsere Vision

» Wir übernehmen Verantwortung für Rostock. «



Inhaltsverzeichnis

Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	18
2. Stammkapital, Konsolidierungskreis und Beteiligungen	19
3. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf	20
Entwicklung der Geschäftsfelder	20
Wohnungswirtschaft	20
Grundstückswirtschaft	24
Investitionen	25
Finanzierung	26
Personal- / Sozialbereich	27
4. Änderungen rechtlicher Grundlagen	28
5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns	28
Vermögenslage	28
Finanzlage	30
Ertragslage	33
6. Nachtragsbericht	35
7. Risikobericht	35
8. Prognosebericht	36
9. Weitere Angaben	37

Jahresabschluss 2009

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO zum 31.12.2009	40
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009	42
Konzernbilanz zum 31.12.2009	44
Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009	46

Zusammengefasster Anhang

für die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH,
Rostock, und den Konzern für das Geschäftsjahr 2009

A. Allgemeine Angaben zum Konzern	50
B. Konsolidierungsgrundsätze	50
C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	54
I. Bilanz der WIRO und des Konzerns	54
II. Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	55
E. Sonstige Angaben	57

Anlagen

1a Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO	64
1b Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten	66
1c Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten	67
2a Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns	68
2b Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeiten	70
2c Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeiten	71
Eigenkapitalspiegel 2009 des Konzerns	72
Kapitalflussrechnung des Konzerns	72

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	76
--	----

Bericht

des Aufsichtsrates

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



Leitbild der WIRO

Unser Selbstverständnis

» Unser Leitbild wird nur durch unser Denken und Handeln lebendig. «



Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,
und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Nach dem Jahr 2008 war auch das Geschäftsjahr 2009 maßgeblich von der internationalen Wirtschaftskrise geprägt. Die deutsche Wirtschaft befand sich weiterhin in der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Angesichts der starken außenwirtschaftlichen Betätigung der deutschen Wirtschaft war diese von dem Konjunkturerinbruch besonders betroffen. Das Bruttoinlandsprodukt erfuhr einen bedeutsamen Einschnitt gegenüber den Vorjahren, erstmals kam es zu einem Schrumpfen um minus 5 % gegenüber dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr. Seit der deutschen Wiedervereinigung ist für 2009 mit 0,4 % gegenüber dem Vorjahr die niedrigste Jahresteuersatzrate zu verzeichnen.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie stellt einen der größten Wirtschaftszweige der Bundesrepublik dar und hat auch im Jahr 2009 im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 18,6 % der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung, das entspricht einem Bruttowertschöpfungsbeitrag von nahezu 390 Mrd. € (inklusive Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen). Der Immobilienwirtschaft kommt in der aktuellen Krise im Gegensatz zu anderen Branchen eine stabilisierende Funktion zu. Der Grund hierfür liegt in dem nachhaltigen Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen, d. h. dem Erhalt einer guten Eigenkapitalausstattung und langfristig attraktiver Wohnungsbestände. Die Auswirkungen der Finanzkrise auf die

WIRO waren gering und beschränkten sich lediglich auf die Bankenseite mit ihrerseits gestiegenen Liquiditätskosten und restriktiven Beleihungswertermittlungen.

Der Wohnungsneubau ist weiterhin von einem Rückgang gekennzeichnet. Die real verfügbaren Einkommen dämpfen die Wohnbauinvestitionen. Auch die von der Bundesrepublik eingeleiteten Konjunkturpakete boten dem Wohnungsbau 2009 keinen umfangreichen Anreiz. Vielmehr sind Maßnahmen am Gebäudebestand die bestimmende Größe und das dynamischste Wachstumsfeld. Die Preise für baureifes Land entwickeln sich in entgegengesetzter Richtung. Mussten im Jahr 1998 im Bundesdurchschnitt noch 70 € pro m² gezahlt werden, so sind es heute 130 € pro m². In der Hansestadt Rostock verlaufen die Neubautätigkeiten ebenfalls nur verhalten.

Die Preise für die Nettokaltmieten sind verhalten gestiegen (2009: + 1,1 %). Dieser Anstieg liegt deutlich unterhalb des Anstiegs der Lebenshaltungskosten (+ 2,6 %). Die Verbraucherpreise erhöhten sich insgesamt nur zurückhaltend, mit der Ausnahme der einbegriffenen Strompreise (+ 6,2 %).

In Rostock sind spürbare Erhöhungen lediglich bei größeren Neubauten in Innenstadtlage zu verzeichnen. Das Mietniveau der WIRO ist relativ stabil geblieben, moderate Erhöhungen orientieren sich an der allgemeinen Inflationsrate. Profitierte der Arbeitsmarkt 2008 noch von der guten Konjunkturlage, wurde die Erwerbstätigkeit in 2009 von dem allgemeinen Wachstumsrückgang beeinflusst. Die Arbeitslosenquo-

te belief sich im Jahresdurchschnitt auf 8,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie damit um 0,4 %. Die Arbeitslosenquote 2009 für die Hansestadt Rostock betrug im Durchschnitt 13,7 %. Im aktuellen Geschäftsjahr ist aufgrund des durch die Finanzmarktkrise ausgelösten Konjunkturrückgangs von ähnlichen Prognosen auszugehen. Angesichts der ungewissen wirtschaftlichen Entwicklung in einem der Hauptwirtschaftszweige der Hansestadt Rostock, dem Schiffbau, ist zudem von weiteren Defiziten bei den real verfügbaren Einkommen auszugehen.

Neben den bundesweiten und lokalen wirtschaftlichen Entwicklungen ist die WIRO auch abhängig von demografischen Veränderungen der Bevölkerung. Mit rund 200.000 Einwohnern ist die Hansestadt Rostock die größte Stadt sowie zugleich das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns und sie kann inzwischen nach vielen Jahren des Bevölkerungsrückganges wieder einen Zuwachs verzeichnen. Gründe dafür waren u. a. die steigende Zahl von Studenten der verschiedenen Rostocker Hochschulen, die Stärkung Rostocks als Wirtschafts- und Arbeitsstandort sowie eine Zunahme des Angebots an attraktivem Wohnraum und an hochwertigen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes. Für den Rostocker Wohnungsmarkt bedeutet die wachsende Einwohnerzahl sehr gute Entwicklungs- und Zukunftschancen. Für die WIRO heißt das zugleich, den Wohnungsbestand quantitativ und qualitativ für die genannten Entwicklungen abzusichern, um breiten Mieterschichten nachhaltig attraktiven Wohnraum anbieten zu können.

Die wichtigste Herausforderung wird die Anpassung der Wohnungsangebote an die künftigen Wohnformen sein. Hierzu zählen insbesondere das barrierefreie Wohnen so-

wie sich verkleinernde Haushalte. Diesen Aufgaben wird sich die WIRO unentwegt stellen. Erste Schritte wurden bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren einge-

leitet. Die WIRO sieht sich in einer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung für ihre Wohnungen und deren Bewohner; hierin besteht das Wirtschafts- und Sozialgut des Unternehmens.

2. Stammkapital, Konsolidierungskreis und Beteiligungen

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

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

In den Konzernabschluss sind einbezogen:

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

Die noch in den Vorjahren im Konzern konsolidierte GWR Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.)

OHG ist zum 31.03.2008 liquidationsbedingt erloschen. Das Vermögen ist auf die WIRO angewachsen.

Im Geschäftsjahr erwarb die WIRO den Gesellschafteranteil der RGS von 5 % an der PGR zu einem Kaufpreis von 52.000 €.

Nicht konsolidierte Beteiligungen der WIRO bestehen wie folgt:

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote in %	Buchwert in €	Begründung
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (WTF)	25,0	250.000,00	kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach §§ 290 i. V. m. 271 HGB
Lighthouse Park Rostock Development GmbH i. L., Rostock	50,0	1,00	keine dauernde Verbindung nach § 271 Abs. 1 HGB
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG	100,0	10.000,00	Kommanditanteil ist nicht zu konsolidieren
Tiefgaragen Kuhstraße GbR	34,6	1,00	untergeordnete Bedeutung nach § 296 Abs. 2 HGB

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

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

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

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

Die WIRO ist mit 50 % am Stammkapital der Lighthouse Park Rostock Development GmbH i. L. beteiligt, diese steht kurz vor Abschluss der Liquidation. Der Beteiligungsbetrag ist entsprechend wertberichtigt.

Als reines Finanzierungsgeschäft hat die WIRO in den Jahren 2005/2006 985 Wohnungen und Gewerbeobjekte als Sale-and-Lease-back-Maßnahme veräußert. Der Erwerber der Wohnungen ist entsprechend dem Finanzierungsmodell die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co.

Objekt WIRO KG. Persönlich haftende Gesellschaft ist die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Rostock. Die WIRO ist alleinige beschränkt haftende Kommanditistin mit einem Kapitalanteil von 10,0 T€. Das Finanzgeschäft und insbesondere die Zinskonditionen sind auf 15 Jahre angelegt.

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

3. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Entwicklung der Geschäftsfelder

Wohnungswirtschaft

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

Eigene Bestände			Fremde Bestände		
	2009	2008		2009	2008
Wohnungen	35.997	35.981	verwaltete Wohnungen	459	449
gewerbliche Einheiten	710	741	gewerbliche Einheiten	46	44
Garagen / Stellplätze	9.174	9.174	Stellplätze / Garagen	57	43

Daneben erbringt der Konzern für 3.586 (davon eigene 1.916) Wohnungen, 24 Gewerbeeinheiten und 210 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

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

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr relativ stabil geblieben. Der WIRO-Konzern differenziert bei der Gestaltung seiner auf dem Mietspie-

gel basierenden Durchschnittsmieten nach seinem Versorgungsauftrag und seinen Möglichkeiten am Markt. Mietveränderungen wurden bisher regelmäßig im Rahmen des erforderlichen Ausgleiches der Inflationsraten durchgeführt.

Für die Zukunft werden die Mieten nach dem neu erarbeiteten Mieterhöhungskonzept der WIRO in den Gebieten mit industriell gefertigten Wohnungsbeständen für 3 bis 5 Jahre festgesetzt. Erhöhungen werden unter Beachtung der Marktsituation im

Rahmen des erforderlichen Inflationsausgleiches nur verhalten zu erwarten sein. Die Miethöhen der Wohnungen in attraktiver Innenstadtlage entwickeln sich im Wesentlichen analog zur Nachfrage an diesem Standort. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Hinzu kommen die Betriebskosten, die durch die modernisierungsbedingt relativ niedrigen Energiekosten geprägt sind.

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Miete €/m ² (nettokalt)	5,48	5,45	5,41	5,38	5,32
Betriebskostenumlage €/m ² (kalt)	1,26	1,27	1,27	1,23	1,23
Betriebskostenumlage €/m ² (warm)	0,73	0,67	0,61	0,62	0,60
Miete €/m ² (warm)	7,47	7,39	7,29	7,23	7,15

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Für die gewerbliche Vermietung gilt dies nur bedingt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt der WIRO-Konzern mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung, ausgebildeten Sozialarbeitern und mit intensiven Mahnverfahren entgegen. Dadurch werden Mietausfälle seit Jahren in vertretbaren Grenzen gehalten. Die Summe von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen stellte sich im Geschäftsjahr erfreulich positiv dar

und betrug 0,27 % bezogen auf die Sollmieten (Vorjahr: 0,30 %).

Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen des WIRO-Konzerns liegt bei 3,91 % (Vorjahr 4,88 %). Vom Leerstand betroffen sind vor allem größere Wohnungen, die nur mit erheblichem Aufwand zu vermieten sind. 1- und kleinere 2-Raum-Wohnungen stehen dagegen nicht immer ausreichend zur Verfügung. Der Grund ist die in Rostock vorhandene Mieterstruktur, welche zu großen Teilen aus kleinen Seni-

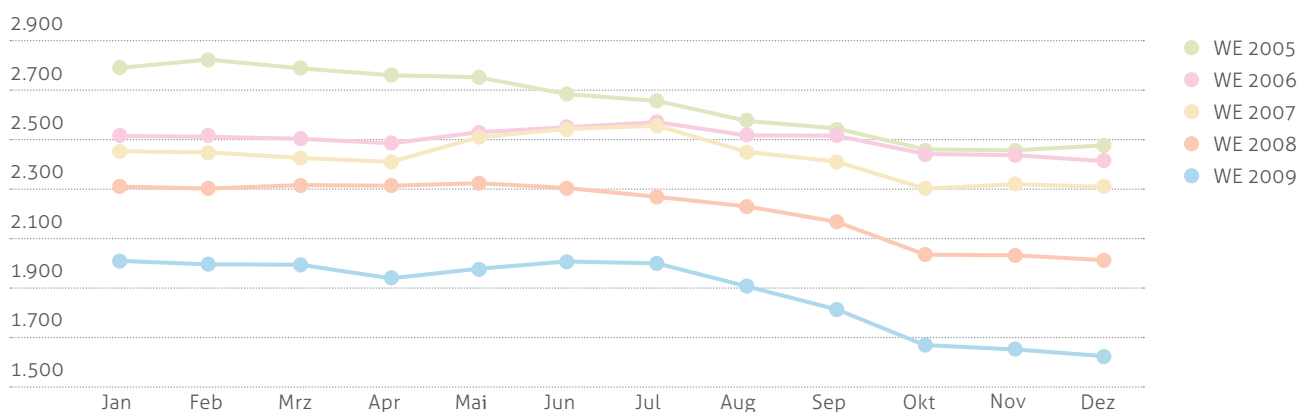
oren- und Studentenhaushalten besteht. Die in Rostock durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,76 Personen. Ebenso sind höhergeschossige Wohnungen ohne Aufzug tendenziell nur mit Abschlägen zu vermieten. Auf dem Rostocker Wohnungsmarkt bestimmt die Lage im Stadtgebiet immer mehr Nachfrage und Preis. Mit intensiven Marketingmaßnahmen konnte die WIRO in 2009 aktiv zum Abbau des Leerstandes beitragen. Die Leerstände prägen sich über das gesamte Stadtgebiet sehr verschieden aus.

Zum 31.12.2009 stellt sich der strukturelle Leerstand je Stadtteil im eigenen Bestand der WIRO GmbH folgendermaßen dar:

Stadtteil	Bestand an Wohneinheiten	Leerstand (strukturell)	Leerstand (%)
Biestow	129	0	0,00
Brinckmanshöhe	108	0	0,00
Diedrichshagen	82	0	0,00
Dierkow	1.805	63	3,49
Evershagen	5.004	245	4,90
Gehlsdorf	15	0	0,00
Groß Klein	2.488	208	8,36
Hansaviertel	1.383	4	0,29
Kassebohm	2	0	0,00
Komponistenviertel	2.203	2	0,09
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	1.605	4	0,25
Lichtenhagen	1.727	74	4,28
Lütten Klein	6.169	254	4,12
Markgrafenheide	133	2	1,50
Reutershagen	2.056	10	0,49
Schmarl	1.883	200	10,62
Stadtmitte	2.590	3	0,12
Südstadt	2.786	2	0,07
Toitenwinkel	2.639	334	12,66
Warnemünde	1.167	1	0,09
	35.974	1.406	3,91

Der Trend zur erhöhten Wohnraumnachfrage bei der WIRO und der damit verbundene Leerstandsabbau hält bereits mehrere Jahre an, wie aus nachfolgender Statistik zu erkennen ist. Für die Gesellschaft gilt es, das aktuelle Leerstands-niveau zu halten.

Anzahl der Leerwohnungen



Der Grad der Anschlussvermietung lag bei 110,22 % (2008: 106,21 %). Der recht hohe Grad der Fluktuation von 11,7 % ist u. a. durch die Vielzahl der jungen Mieterhaushalte begründet.

Nebenfelder des Kerngeschäftes Wohnungswirtschaft nehmen Tochtergesellschaften wahr.

Die PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH bewirtschaftet in der Hansestadt die von ihr finanzierten und errichteten Parkleitsysteme. Zusätzlich betreut die PGR für die WIRO auf der Basis von Pachtverträgen vier Parkhäuser und drei Schwimmsteganlagen sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock. Sie erweitert

damit das Leistungsportfolio der WIRO und trägt zu einer attraktiven Infrastruktur Rostocks bei. In der PGR sind per 31.12.2009 drei operative Mitarbeiter tätig, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH ist 2001 gegründet worden, um Serviceleistungen wohnungsorientierter Art mit Ausnahme handwerklicher Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO zu erbringen. Zum Angebot der SIR gehören er-

gänzend zu den Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegeleistungen des Regiebetriebes der WIRO verschiedene auf die Mieterhaushalte ausgerichtete Dienstleistungen, wie z. B. Conciergedienste für die WIRO-Hochhäuser, Reinigungsdienste für Gemeinschaftsflächen und die Bewirtschaftung bzw. Betreuung von Sportanlagen. Inzwischen beschäftigt die SIR 53 operative Mitarbeiter/-innen (per 31.12.2009). Auch sie wird durch die WIRO geschäftsbesorgt.

Grundstückswirtschaft

Im Bereich der Grundstückswirtschaft werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

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

Als Tochter der WIRO ist die RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH mit ihren insgesamt 30 Beschäftigten per 31.12.2009 als Sanierungsträger der Hansestadt Rostock für das Sanierungsgebiet »Stadtzentrum Rostock« tätig. Sie ist insofern treuhänderischer Verwalter von Städtebauförderungsmitteln. Zusätzlich wickelt sie auf gleicher Basis geförderte Wohnumfeldprogramme, EU-Projekte und Erschließungsmaßnahmen ab.

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

Marinegelände Gehlsdorf

Die WIRO verfügt hier über rd. 200 baurägerfreie erschlossene Eigenheimgrundstücke, die sich im Vertrieb befinden. Im Geschäftsjahr 2008 hat die WIRO mit der Neuordnung der relativ großen Baugrundstücke begonnen, um die Verkaufstätigkeiten zu forcieren und der Nachfrage nach kleineren und somit preiswerteren Grundstücken nachzukommen. Die Rechtskraft für

den neuen Bebauungsplan ist erlangt. Mit der Umwidmung der Grundstücke soll deren Abverkauf ab dem Frühjahr 2010 belebt werden.

Auf dem Kalverradd

Nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages im Dezember 2009 werden rund 33 ha Bruttogrundstücksfläche im Baugebiet im Stadtteil Lichtenhagen im Mai 2010 mit rund 15 ha in die Erschließung gehen. Der Vertrieb der ca. 230 Grundstücke wird sich danach zügig anschließen. Die Nachfrage zu diesem Baugebiet ist u. a. wegen seiner günstigen Lage ausgesprochen hoch.

Holzhalbinsel

Die im Stadtzentrum gelegene Holzhalbinsel steht voll erschlossen zur Vermarktung bereit. Erste Verkäufe von Grundstücken wurden bereits 2008 realisiert, weitere Verkäufe für 2009 waren vertraglich endverhandelt. Erste Bauarbeiten in den Baufeldern 1 und 2 begannen im 2. Halbjahr 2009. Im Bau befinden sich ein Einkaufszentrum mit Parkhaus sowie Gewerbeflä-

chen und altersgerechte Wohnungen. Derzeit erwägen die WIRO und die Holzhalbinsel maßgeblich entwickelnde Gesellschaft auf einem weiteren Baufeld gemeinsam Eigentums- und Mietwohnungsbau zu entwickeln.

Gewerbepark Brinckmansdorf Nord und Süd

Die geplanten Vorhaben in den Gewerbeparks konnten im Geschäftsjahr 2009 nicht wie ursprünglich geplant durchgeführt werden. Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Brinckmansdorf Nord sind aufgrund derzeit nicht vorhandener Investoren und in Abhängigkeit von der Fördergeldbereitstellung zurückgestellt.

Der Abverkauf von Grundstücksflächen im Gewerbepark Süd war bereits im Dezember 2006 erfolgt. Wegen der versagten Bebauungsplanänderung können derzeit nur Teilflächen aus dem Kaufgegenstand vollzogen werden. Die verbleibenden Restflächen konnten bisher im Rahmen der Bebauungsplanung nicht vermarktet werden. Im Jahr 2010 stellt sich die WIRO optimistisch erneut der Aufgabe.

Biestow

Das in Biestow liegende Bauentwicklungsland mit rund 54 ha wird in den kommenden Jahren bei positiver Bebauungsplanentwicklung abschnittsweise in die Erschließung gehen. Hierfür wurden bereits 2006 sowohl ein Strukturentwicklungskon-

zept als auch eine Marktstudie erstellt, mit denen sich die Gremien der WIRO in Kürze befassen werden.

Aktuell beschäftigt sich die WIRO mit der Entwicklung von alternativen Wohnformen für altersgerechtes Wohnen und für Mehrgenerationenhaushalte, um der Nachfrage

nach ebenerdigem Wohnraum in den Stadtgebieten mit industriell gefertigten Wohnbauten nachzukommen. Maßgaben sind die Schaffung einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung, guter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, ausgeprägte Infrastruktur und Ostseenähe.

Folgende Verkäufe im Anlage- und Umlaufvermögen wurden im Geschäftsjahr 2009 realisiert:

		Kaufpreis T€	
Anlagevermögen			
4.996 m ²	Grundstücke		369,4
1	Wohnobjekt		61,6
1	Gewerbeobjekt		45,0
Umlaufvermögen			
20.232 m ²	Grundstücke		2.368,0
1	Eigenheim		185,4
13	Eigentumswohnungen		919,3

Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Modernisierung grundsätzlich in der Vergangenheit abgeschlossen wurde. Gegenwärtig ist das Augenmerk der WIRO auf die Energieeffizienz und auf die Gewinnung und Nutzung alternativer Energien gerichtet. Indikatoren dafür sind neben dem hohen Modernisierungsgrad Programme zur Optimierung der Heizsysteme und CO₂-Reduzierung. Dafür spricht der Bau von sechs weiteren Photovoltaikanlagen im Jahr 2009. In den weiteren Geschäftsjahren wird die WIRO an diese energetischen Investitionen anknüpfen.

Die WIRO hatte in der Vergangenheit durch horizontalen Rückbau, Abbruch und Zusammenlegung ihren Wohnungsbestand um rund 646 Wohnungen in Verbindung mit den Vorgaben des »Stadumbaues Ost« (ISEK) verringert. Auf lange Sicht stellt sich die WIRO auf zu erwartende demografische Veränderungen mittels einer langfristigen Abriss-, Rückbau- und Umbauplanung ein. Die Gesellschaft hat für die Jahre 2010 und 2011 drei konkrete Abrissmaßnahmen geplant, denen die Gremien der Gesellschaft im März 2010 zugestimmt haben. Das endgültige Konzept für eine zukunftsorientierte Bestandsbewirtschaftung

wird 2010 vorgestellt. Die WIRO aktivierte im Geschäftsjahr 4,6 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin sind auch vier Ankäufe von Grundstücken mit Wohnbauten in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt enthalten.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 130,5 T€ und für die technischen Anlagen 1.306,0 T€ ausgegeben, die sich maßgeblich auf die Errichtung der Photovoltaikanlagen beziehen.

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

Finanzierung

Zum 31.12.2009 valutierte die WIRO ein Kreditvolumen über 1.120,8 Mio. €, welches größtenteils aus langfristig dinglich besicherten Darlehensverträgen bestand. Der Anteil an zinsverbilligten Förderdarlehen aus Bundes- und Ländermitteln betrug 254,4 Mio. € (22,7 %); das verbleibende Restvolumen von 866,4 Mio. € wurde über weitere 26 Gläubiger generiert. Insgesamt reduzierte sich die Zahl der Darlehensverträge auf 1.776 (Vorjahr: 1.852).

Die durchschnittliche Verzinsung des gebundenen Kapitals betrug 4,41 % (Vorjahr: 4,48 %), die Tilgungsleistung von 31,9 Mio. € bezogen auf die Restschuld zu Beginn des Jahres 2009 entspricht 2,77 % (Vorjahr: 2,84 %). Die Zielsetzung zur stringenten Reduzierung des Fremdkapitalanteils im Unternehmen konnte daher erfolgreich fortgesetzt werden. Die historisch günstigen Zinskonditionen des Jahres wurden genutzt, um zusätzliche Einsparungen zu erzielen. Hierbei konnten die erheblichen Freiräume aus den vorhan-

denen Kreditlinien genutzt werden, um Prolongationen kurzfristig variabel zwischenzufinanzieren und somit Zinsvorteile zu ermöglichen. Trotz auch weiterhin sehr niedriger Zinsen im kurzfristig variablen Segment wurde ein Großteil dieser Zwischenfinanzierungen jedoch zum Jahresende in langfristige Annuitätendarlehen umgewandelt, um das Risiko kurzfristiger Zinserhöhungen zu begrenzen und das ebenfalls günstige Zinsniveau im Bereich langer Laufzeiten auch zukünftig für die WIRO zu sichern. Neugeschäfte wurden lediglich im Rahmen von förderfähigen Sanierungsmaßnahmen bzw. notwendiger Umfinanzierungen im Rahmen von Strukturierungsprozessen realisiert.

Aufgrund der geringen Auslastung der Kreditlinien, welche zum 31.12.2009 lediglich noch mit insgesamt 13,4 Mio. € (Vorjahr: 17,5 Mio. €) valutierten, wurde unterhalb des Jahres bereits eine Reduktion des Kreditrahmens um 20 Mio. € auf nunmehr 42 Mio. € (ohne Avale) durchgeführt. Diese täglich verfügbaren Mittel verteilen sich

auf drei der wichtigsten Bankenpartner der WIRO, welche zu jeder Zeit die notwendige Flexibilität für den optimalen Mitteleinsatz im Liquiditätsmanagement bieten. Selbstverständlich verfügt die WIRO auch im Bereich der dinglichen Sicherheiten noch über ausreichend Reserven zur zusätzlichen Liquiditätssicherung.

Insgesamt kann hinsichtlich des Kreditgeschäftes für das Jahr 2009 eine durchaus positive Bilanz bei der WIRO gezogen werden. Die Auswirkungen der Finanzkrise, insbesondere hinsichtlich einer drohenden »Kreditklemme«, waren gering und beschränkten sich auf die Bankenseite mit ihrerseits gestiegenen Liquiditätskosten und restriktiven Beleihungswertermittlungen. Daraus resultierende Margenaufschläge konnten durch das niedrige Zinsniveau und niedrigere Beleihungsausläufe durch angemessene Tilgungsverläufe ausgeglichen werden. Bei der WIRO konnten somit sogar positive Effekte aus den Verläufen der Finanzkrise gezogen werden.

Personal- / Sozialbereich

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

beitsaufgaben weitere Leistungssteigerungen von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verlangt.

Fachspezifische Weiterbildungen für 185 Mitarbeiter/-innen fanden bei der WIRO in 115 Maßnahmen statt.

Der WIRO-Konzern beschäftigte am 31.12.2009 folgende Mitarbeiter/-innen:

Mitarbeiter/-innen				
	männlich	weiblich	gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische	57	222	279	61
Technische	13	7	20	2
Gewerbliche	163	47	210	9
Auszubildende	6	26	32	-
gesamt	239	302	541	72

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

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

Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen ist bei der WIRO selbst zum 01.01.2010 auf 455 gesunken. Mit 9 Mitarbeiter/-innen wurden in 2009 Verträge zur Altersteilzeit abgeschlossen. Die WIRO beschäftigte im Geschäftsjahr von März bis September 27 Gartenarbeiter als Saisonkräfte.

Die WIRO unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, welcher in technischen Gewerken, wie Elektro, Heizung und Sanitär, in den Bauhauptgewerken Tischler und Maler sowie im Gartenbau tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet im Wesentlichen für den unternehmenseigenen Wohnungsbestand. Zum 31.12.2009 beschäftigte der Bauregiebetrieb insgesamt 109 Mitarbeiter (Vorjahr: 125).

Zum Jahresanfang 2008 wurde die Freisetzung von 30 Malern und Malerhelfern durch die Geschäftsführung beschlossen und eigens dafür eine Transfergesellschaft eingerichtet. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2009 wurden dann 12 Mitarbeiter mittels diverser Maßnahmen für den Wiedereintritt in den Arbeitsmarkt vorbereitet. Nach Abschluss der Maßnahme konnte der WIRO von der Transfergesellschaft eine Erfolgsquote von 59 % aufgezeigt

werden, d. h. Aufnahme eines sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisses bzw. Existenzgründung.

Der Verwaltungsbereich wurde 2009 um weitere Mitarbeiter/-innen in den Abteilungen Marketing, Controlling, Recht, Innenrevision und Grundstückswesen zur Optimierung der Geschäftsprozesse verstärkt.

Im Jahr 2009 hat die WIRO begonnen, Audits mit den Abteilungsleitern und allen Führungskräften durchzuführen. Ziel dieser Audits ist es, die vorhandenen Kenntnisse und Fähigkeiten dieser Mitarbeiter zu erkennen, Potenziale aufzudecken und diese gezielt zu fördern.

Generell wurde begonnen, die unternehmenseigene Personalentwicklung intensiver voranzutreiben, um das Unternehmen auf neue Herausforderungen vorzubereiten und zukunftsfähig zu halten.

4. Änderungen rechtlicher Grundlagen

Die Geschäfte der WIRO werden regulierend unterstützt sowohl durch die Unternehmenssatzung vom 20. September 2007 als auch durch eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsord-

nung der Ausschüsse vom 27. November 2008. Mit diesen drei Regularien folgte die WIRO auch in 2009 im Wesentlichen den Handlungsempfehlungen des Public Corporate Governance Kodex für die Hanse-

stadt Rostock. Änderungen zu den Regularien fanden 2009 nicht statt.

Der Kündigungsschutzprozess gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Bernhard Küppers, ist noch anhängig.

5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

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

	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.526.433,4	93,4	1.558.740,4	93,1
Anlagevermögen	1.443.136,5	88,3	1.440.363,3	86,0
Umlaufvermögen	83.296,9	5,1	118.377,1	7,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	108.457,0	6,6	115.120,5	6,9
Gesamtvermögen	1.634.890,4	100,0	1.673.860,9	100,0
Eigenkapital	416.773,8	25,5	420.140,9	25,0
Fremdkapital				
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.147.614,2	70,2	1.176.441,7	70,4
Kurzfristiges Fremdkapital	70.502,4	4,3	77.278,3	4,6
Gesamtkapital	1.634.890,4	100,0	1.673.860,9	100,0

Die Bilanzsumme ist um 38.970,5 T€ (2,3 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.634.890,4 T€.

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

Das Anlagevermögen der WIRO entwickelte sich analog der Ausführungen zur Vermögenslage der WIRO.

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

kapitalausstattung des Konzerns kann mit 25,5 % (Vorjahr: 25,0 %) als solide bezeichnet werden. Die Bilanzsumme besteht mit 74,5 % (Vorjahr: 75,0 %) aus Fremdkapital.

Der Jahresüberschuss enthält einerseits die der WIRO zukommenden Ergebnisabführungen aus den Überschüssen der konsolidierten Tochtergesellschaften sowie andererseits als größten Posten den

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

Die Vermögenslage der WIRO als Muttergesellschaft ist ebenfalls um den eigenen Anteil in Höhe von 184,1 T€ auf der Aktiv- und Passivseite saldiert und stellt sich zum 31.12.2009 wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.498.179,6	93,3	1.529.948,8	93,1
Anlagevermögen	1.414.882,7	88,1	1.411.571,7	85,8
Umlaufvermögen	83.296,9	5,2	118.377,1	7,3
Kurzfristig gebundenes Vermögen	107.457,9	6,7	113.956,3	6,9
Gesamtvermögen	1.605.637,5	100,0	1.643.905,1	100,0
Eigenkapital	373.269,3	23,2	375.825,7	22,8
Fremdkapital				
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	1.159.624,3	72,3	1.189.149,9	72,4
Kurzfristiges Fremdkapital	72.743,9	4,5	78.929,5	4,8
Gesamtkapital	1.605.637,5	100,0	1.643.905,1	100,0

Die Bilanzsumme ist um 38.267,6 T€ (2,3 %) gesunken und beträgt nunmehr 1.605.637,5 T€.

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2009 trotz planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie Buchwertabgängen von insgesamt 32.479,5 T€ um 3.311,0 T€ erhöht. Ursache ist der Zugang von Buchwerten in Höhe von 29.600,2 T€ infolge der Umgliederung von 520 ausgewählten

Wohnungen aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen, die aufgrund ihrer Lage und Wirtschaftlichkeit dauerhaft der Vermietung dienen.

Die Eigenkapitalausstattung ist trotz der absoluten Verminderung infolge der insgesamt gesunkenen Bilanzsumme auf 23,2 % gestiegen. Dabei wurde der Sonderposten mit Rücklageanteil aus Fördergebietsabschreibungen erstmals für 2009

zu 70 % dem Eigenkapital und zu 30 % dem mittel- und langfristigen Kapitalbereich zugerechnet.

Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital beträgt per 31.12.2009 76,8 %.

Getilgt wurden im Geschäftsjahr planmäßig Annuitätendarlehen in Höhe von 31.914,8 T€ (Vorjahr: 33.552,6 T€). Neu aufgenommen wurden Darlehen in Höhe von 4.961,8 T€ (Vorjahr: 3.833,6 T€).

Finanzlage

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

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

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Liquiditätsveränderungen T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	2.948,8	4.216,8	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 1.268,0
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	6.364,9	12.387,4	- 6.022,5
Bankverbindlichkeiten	739,8	8.072,6	7.332,8
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	19.697,2	19.721,9	24,7
Nettogeldvermögen	- 14.072,1	- 15.407,1	
Veränderung des Nettogeldvermögens			1.335,0
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	52.341,3	52.279,4	61,9
Unfertige Leistungen, Vorräte	46.802,0	46.236,9	565,1
Erhaltene Anzahlungen	50.065,4	49.483,8	- 581,6
Nettoumlaufvermögen	37.954,6	37.842,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			+ 112,4

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. Die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens ist zum Vorjahr nahezu unverändert.

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

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Liquiditätsveränderung T€
1. Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	2.212,8	3.550,0	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 1.337,2
2. Liquidität zweiten Grades			
Kurzfristige Forderungen	8.053,5	13.821,5	- 5.768,0
Bankverbindlichkeiten	739,8	8.072,6	7.332,8
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	22.002,9	21.404,9	- 598,0
Nettogeldvermögen	- 14.689,2	- 15.656,0	
Veränderung des Nettogeldvermögens			966,8
3. Liquidität dritten Grades			
Grundstücke	50.485,1	50.396,8	88,3
Unfertige Leistungen, Vorräte	46.706,5	46.188,0	518,5
Erhaltene Anzahlungen	50.001,2	49.452,0	- 549,2
Nettoumlaufvermögen	34.714,0	35.026,8	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			- 312,8

Die Kapitalflussrechnung der WIRO stellt sich wie folgt dar:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	8.581,4	6.233,0	2.348,4
Cashflow nach DVFA/SG	36.254,6	35.504,5	750,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.083,4	48.090,4	993,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.413,9	- 4.815,1	- 598,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 45.006,7	- 40.934,0	- 4.072,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.550,0	1.208,7	2.341,3
Zahlungswirksame Veränderungen	- 1.337,2	2.341,3	- 3.678,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.212,8	3.550,0	- 1.337,2

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

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 993,0 T€ ergibt sich aus dem positiven Geschäftsverlauf, vorrangig des Bereichs der Hausbewirtschaftung.

Im Geschäftsjahr ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Wesentlichen

durch Tilgungen geprägt und daher zum Vorjahr gesunken.

Die WIRO konnte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 5.413,9 T€ aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollumfänglich bedienen. Der verbleibende Mittelzufluss von 43.669,5 T€ wurde in Summe mit 34.806,7 T€ verbraucht, um die Darlehen zu bedienen und damit den langfristigen Schuldenstand zu vermindern. Unter Be-

achtung der Gewinnausschüttung wurde insgesamt eine Verminderung des Bestandes an liquiden Mitteln von 1.337,2 T€ erzielt.

Zu erwartenden Änderungen der Zinskonditionen wurde durch Aufnahme von Forward-Darlehen in Höhe von 9,1 Mio. € entgegengewirkt.

Der WIRO-Konzern war im Geschäftsjahresverlauf 2009 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	14.662,7	10.508,1	4.154,6
Finanzergebnis	1.228,5	1.303,4	- 74,9
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 5.293,0	- 2.670,2	- 2.622,8
Außerordentliches Ergebnis	0,0	- 4.069,8	4.069,8
Ertragsteuern	4.026,3	422,7	- 3.603,6
Jahresüberschuss	6.571,9	4.648,8	1.923,1

Die Ertragslage der WIRO zeigt folgendes Bild:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	16.325,8	12.069,5	4.256,3
Finanzergebnis	1.603,9	1.790,1	- 186,2
Neutrales und periodenfremdes Ergebnis	- 5.293,0	- 2.675,9	- 2.617,1
Außerordentliches Ergebnis	0,0	- 4.069,8	4.069,8
Ertragsteuern	4.055,3	880,9	- 3.174,4
Jahresüberschuss	8.581,4	6.233,0	2.348,4

Die Analyse der Ertragskraft lässt deutlich die hohe Ertragskraft des Kerngeschäftes, der Wohnungsbewirtschaftung, erkennen. Die Ertragslage hat sich um 2.348,4 T€ gegenüber dem Vorjahr verbessert. Wesentlichen Einfluss auf das gestiegene Jahresergebnis hatten die Erlöse der Hausbewirtschaftung; denen gegenüber stehen

gesunkene Zinsaufwendungen. Das 2009 nicht mehr vorhandene negative außerordentliche Ergebnis trägt weiterhin zum besseren Jahresergebnis bei.

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

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

Die Spartenrechnung bei der WIRO selbst zeigt folgendes Bild:

	2009 T€	2008 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	25.560,9	22.120,5
Grundstückswirtschaft	- 223,1	1.273,5
Dienstleistungen	240,8	343,5
	25.578,6	23.737,5
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	1.723,5	1.716,9
Finanzergebnis	- 1.047,3	- 3.615,1
Sonstige Vorgänge saldiert	- 13.673,4	- 7.536,5
Außerordentliche Geschäftstätigkeit	0,0	- 4.069,8
Ergebnis	12.581,4	10.233,0

Das Ergebnis in der Spartenrechnung zeigt die positive Entwicklung im Bereich Wohnungswirtschaft mit anhaltend zurückgehenden Leerständen und andererseits mit der Reduzierung der Fremdkapitalkosten. Das Spartergebnis des Unternehmensbereiches Grundstückswirtschaft konnte im Geschäftsjahr nicht gedeckt werden auf-

grund ausbleibender Grundstücksverkäufe. Vorbereitende intensive Aktivitäten zur Vermarktung des Baugebietes »Auf dem Kalverradd« waren im Jahr 2009 noch nicht ergebnisrelevant.

Der Dienstleistungsbereich weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

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

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 6.571,9 T€ (Vorjahr: 4.648,8 T€); der von der WIRO 8.581,4 T€ (Vorjahr: 6.233,0 T€). Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag in Höhe von 2.009,5 T€ (Vorjahr: 1.584,2 T€) setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€
Nachgeholte Abschreibungen	- 2.182,6	- 2.176,0
Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	5,6	6,1
Latente Steuern	30,0	460,0
Sonstige Erträge/Aufwendungen	137,5	125,7
Unterschiedsbetrag	- 2.009,5	- 1.584,2

6. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2009 wurde den Gremien der Gesellschaft ein neuer Geschäftsverteilungsplan mit geänderten Zuordnungen zur Entscheidung vorgelegt. Die endgültige Zustimmung des Gesellschafters steht zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung noch aus. Die WIRO hat 2009 für sich ein Leitbild entwickelt, das zukunftsorientiert für Geschäftsführung

und Mitarbeiter gleichermaßen eine Richtschnur erfolgreichen unternehmerischen Handelns darstellen soll. Darin sind die Visionen und der Umgang mit allen Partnern des Unternehmens verankert. Die Bekanntmachung dieses Leitbildes erfolgte im Februar 2010. Ansonsten schließt die Geschäftsentwicklung 2010 bei sämtlichen Konzern-Unternehmen bisher nahtlos an

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

7. Risikobericht

Die WIRO hat ein umfassendes Risikomanagementsystem installiert, welches der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung dient. Die Aufnahme, Analyse und Bewertung der Risiken erfolgt quartalsweise, zuletzt im Februar 2010. Hierfür werden standardisierte Formblätter von der WIRO verwendet, die auf die konkreten Belange des Unternehmens abgestimmt sind. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Geschäftsvorfälle, die als schwerwiegendes Risiko identifiziert werden (2009: strittige Vermögenszuordnungen), werden dem Aufsichtsratsvorsitzenden umgehend mitgeteilt. Eine Berichterstattung erfolgt dann in der Aufsichtsratssitzung. Wesentliche Risiken bestanden im Geschäftsjahr, wie bereits genannt, hinsichtlich ungeklärter Vermögenszuordnungen. Diesem Risiko wurde neben der Erfassung im Risikomanagement bilanziell per Rückstellungsbildung Rechnung getragen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Risikomanagementsystem erstmals Geschäfte zum Schutz vor Zinsänderungsrisiken erfasst. Von einem Liquiditätsrisiko ist auch für 2010 aufgrund des positiven Cashflows aus dem Kerngeschäft und der freien

Kreditlinien in Höhe von 42,0 Mio. € nicht auszugehen.

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

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

Personelle Risiken sind für die Folgejahre nicht zu ersehen.

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

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohn- und Immobilienmarkt Rostocks

werden allgemein positiv beurteilt, u. a. wegen des derzeit anhaltenden jährlichen Bevölkerungszuwachses von 1,5 %.

Das unmittelbar vor der Einführung stehende Instandhaltungsmanagement stellt für das Unternehmen ein strategisches Steuerungsinstrument dar. Damit lassen sich frühzeitig das Bauvolumen, erzielbare Synergien sowie der damit zusammenhängende Finanzbedarf erkennen und lenken.

Das ebenfalls kurz vor der Einführung stehende Portfoliomanagementsystem bietet ähnliche Chancen wie das langfristige Instandhaltungsmanagement. Beide Instrumente galt es zu verknüpfen, um optimale objektbezogene und zukunftssträchtige Entscheidungen im Unternehmen zu treffen.

Das Unternehmenskonzept berücksichtigt zudem jetzt schon die zukünftige demografische Entwicklung Rostocks, u. a. durch Einplanung von alternativen Wohnprojekten, Mehrgenerationenhäusern, altersgerechten Wohnanlagen sowie speziellen Wohnformen für junge Leute. Die fristgerechte Bereitstellung dieser Wohnformen sieht das Unternehmen als Chance für eine nachhaltig hohe Vermietbarkeit.

8. Prognosebericht

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

Die Gesellschaft wird die Vermarktung von Grundstücken, die der gewerblichen Ansiedlungen sowie der Wohnbebauung dienen, weiter forcieren. Ferner wird das Unternehmen den Vertrieb von Eigentumswohnungen und den Ankauf von attraktiven und renditestarken Wohnobjekten in begehrter Innenstadtlage intensivieren.

Die Verbesserung der Ertragslage der Unternehmensgruppe ist sowohl abhängig von der Entwicklung des Wohnungsmarktes bei der Vermietung von Bestandsobjekten als auch vom Verkauf von Wohneigentum. Der Modernisierungsgrad der Immobilienbestände sichert die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau. Die verbesserte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Bezug auf die allgemeine Wohnraumnachfrage bei der WIRO im Vergleich zu den Vorjahren hält weiterhin an. Intensive Marketingmaßnahmen und qualifizierte Serviceleistungen tragen zur Festigung der Marktposition der WIRO bei. Der Leerstand

bei den Bestandsobjekten verminderte sich erfreulich im laufenden Jahresvergleich auf 3,91 % (Vorjahr 4,88 %).

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

Das Unternehmen ist bestrebt, an die bereits getätigten energieeffizienten Investitionen im Wohnungsbestand der vergangenen Jahre anzuschließen und diese zukünftig zu intensivieren. Dazu zählen auch die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen sowie die Erschließung und anschließende Nutzung alternativer Energiequellen.

Insgesamt wird das langfristige Unternehmenskonzept im Jahr 2010 weitergeführt, welches die Bedürfnisse der Gesellschaft sowohl gegenwärtig als auch zukünftig einbezieht.

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

pauschal ihre Berücksichtigung im Unternehmenskonzept. Dazu wurde ein Instandhaltungsprogramm entwickelt, in welchem detailliert nach einzelnen Objekten erforderliche Baumaßnahmen mit entsprechender Fälligkeit aufgeführt werden. Dieses Programm befindet sich derzeit in seiner Endabstimmung.


Im neuen Jahr werden die Nebengeschäftsfelder der WIRO, die nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählen, wiederum auf den Prüfstand gestellt. Deren Wirtschaftlichkeit wird analysiert, bevor es zu weiteren Entscheidungen durch die Geschäftsführung kommt. Dazu zählt insbesondere das Betreiben von Sonderobjekten. Die WIRO bereitet sich auch im neuen Geschäftsjahr auf die Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vor, das zu spürbaren Veränderungen in der Bilanzierung führen wird.

Bei weiterhin im Wesentlichen unveränderten Rahmenbedingungen wird, insbesondere aufgrund der avisierten Maßnahmen für die Jahre 2010 und 2011, ein positiver Geschäftsverlauf, der sich in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlägt, erwartet. Die Zahlungsfähigkeit der WIRO ist unverändert gegeben.

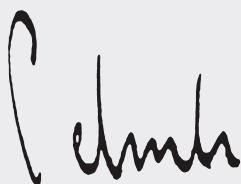
9. Weitere Angaben

Die Gesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 12.581,4 T€ aus. Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft der Gesellschafter nach dessen Feststellung durch Aufsichtsrat und Gesellschafter. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung schlagen vor, 12.500,0 T€ des Bilanzgewinns dem Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Anteil am Bilanzgewinn der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Rostock, den 23. April 2010



Ralf Zimlich
Geschäftsführer
(Vorsitzender)



Kay Schulte
Geschäftsführer



Leitbild der WIRO

Unsere Stadt

» Rostock ist der beste Platz
zum Leben. «



Jahresabschluss

für die WIRO

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	31.12.2009		31.12.2008
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		102.054,00	89.415,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.358.160.463,98		1.351.806.582,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.413.544,43		43.849.662,40
3. Grundstücke ohne Bauten	5.194.163,76		5.591.978,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	830.009,19		879.023,99
6. technische Anlagen und Maschinen	6.164.491,44		5.838.601,14
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.635,58		624.828,98
8. Anlagen im Bau	47.918,25		46.725,30
9. Bauvorbereitungskosten	411.162,80		802.719,10
		1.412.717.135,37	1.409.469.867,54
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.803.550,26		1.752.421,07
2. Beteiligungen	260.002,00		260.002,00
		2.063.552,26	2.012.423,07
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	13.809.773,09		11.913.614,88
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	35.079.388,49		36.615.483,22
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	77.304.541,82		112.825.902,31
4. unfertige Leistungen	46.321.634,00		45.419.195,34
5. andere Vorräte	384.921,50		768.845,95
		172.900.258,90	207.543.041,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	398.465,70		393.660,41
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	737.953,43		6.626.833,65
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.228,18		404.678,06
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.419,33		11.095,14
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Ergebnisabführungsvertrag € 1.237.110,28 (Vorjahr: € 1.131.436,32)	2.227.240,63		2.043.751,43
6. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		33.732,04
7. sonstige Vermögensgegenstände	11.852.270,06		11.337.050,99
		15.323.309,37	20.850.801,72
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		184.065,08	184.065,08
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.212.807,25	3.549.999,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		318.452,76	389.599,91
		1.605.821.634,99	1.644.089.213,34
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		353.764,34	228.971,75
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.409.622,65	1.365.905,38
Treuhandkonten Mietkautionen		24.397.407,48	22.978.614,66

Passivseite	31.12.2009		31.12.2008
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)		60.000.100,00	60.000.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG		148.007.664,50	147.739.048,97
2. Rücklage für eigene Anteile	184.065,08		184.065,08
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20
4. Bauerneuerungsrücklage	52.438.519,82		52.405.567,42
5. andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22
		66.566.955,32	66.534.002,92
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage		36.581.207,83	40.581.207,83
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresergebnis	8.581.416,01		6.232.952,40
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	4.000.000,00		4.000.000,00
		12.581.416,01	10.232.952,40
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz		71.022.783,10	72.746.322,23
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.213.041,00		1.179.317,00
2. Steuerrückstellungen	3.157.182,48		770.768,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.192.336,84		2.696.271,59
4. sonstige Rückstellungen	11.529.721,86		8.304.907,16
		18.092.282,18	12.951.263,75
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.095.558.079,82		1.127.916.904,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.592.839,18		42.040.728,32
3. erhaltene Anzahlungen	50.001.176,26		49.452.047,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.722.728,37		1.617.876,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.655,61
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.634.107,48		7.671.421,88
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.596.978,44		2.301.194,22
8. sonstige Verbindlichkeiten	1.863.316,50		2.298.486,18
davon aus Steuern:			
€ 458.165,45 (Vorjahr: € 419.761,90)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 0,00 (Vorjahr: € 126.897,30)			
		1.192.969.226,05	1.233.304.315,24
		1.605.821.634,99	1.644.089.213,34
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		353.764,34	228.971,75
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.409.622,65	1.365.905,38
Treuhandkonten Mietkautionen		24.397.407,48	22.978.614,66

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr 2009		Geschäftsjahr 2008
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	181.768.798,83		178.740.807,47
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.472.719,62		5.409.015,76
c) aus Betreuungstätigkeit	925.948,38		959.559,22
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	315.498,03		144.782,93
		186.482.964,86	185.254.165,38
2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 1.332.837,24	10.279.654,10
3. andere aktivierte Eigenleistungen		296.322,43	425.924,94
4. sonstige betriebliche Erträge		9.953.915,34	12.630.807,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon für Grundsteuer € 3.362.184,37 (Vorjahr: € 3.402.129,06)	63.433.494,12		61.233.710,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	648.045,57		13.667.464,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.643,55		116.445,66
		64.109.183,24	75.017.620,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	16.936.231,54		16.937.927,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 418.433,03 (Vorjahr: € 442.430,81)	3.596.547,75		3.606.713,39
		20.532.779,29	20.544.641,22
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.136.997,99		33.107.454,46
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	5.222.056,56		0,00
		37.359.054,55	33.107.454,46
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		11.440.028,04	14.480.091,14
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		1.230.828,83	1.123.234,68
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		373.102,19	666.919,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		50.884.046,70	56.031.878,88
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.679.204,59	11.199.020,06
13. außerordentliche Erträge	0,00		4.711.248,65
14. außerordentliche Aufwendungen	0,00		8.781.091,78
15. außerordentliches Ergebnis		0,00	- 4.069.843,13
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.055.272,85	880.921,00
17. sonstige Steuern		42.515,73	15.303,53
18. Jahresergebnis		8.581.416,01	6.232.952,40
19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
20. Bilanzgewinn		12.581.416,01	10.232.952,40

Jahresabschluss

für den Konzern

Konzernbilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	31.12.2009		31.12.2008
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		123.995,44	103.678,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.378.432.927,89		1.372.400.358,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.245.568,62		52.888.478,73
3. Grundstücke ohne Bauten	5.194.163,76		5.591.978,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.282.925,86		1.338.190,66
6. technische Anlagen und Maschinen	6.176.343,44		5.852.074,14
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.995,99		688.670,08
8. Anlagen im Bau	47.918,25		46.725,30
9. Bauvorbereitungskosten	411.162,80		802.719,10
		1.442.391.752,55	1.439.638.940,58
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	620.710,84		620.710,84
		620.710,84	620.710,84
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	13.994.342,32		12.098.327,23
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	35.079.388,49		36.615.483,22
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	78.961.305,05		114.499.604,79
4. Bauvorbereitungskosten	14.864,89		24.144,48
5. unfertige Leistungen	46.417.049,56		45.468.051,87
6. andere Vorräte	384.921,50		768.845,95
		174.851.871,81	209.474.457,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	398.465,70		393.660,41
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	766.599,08		6.626.833,65
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	231.859,39		663.999,45
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.845,92		157.938,83
5. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		33.732,04
6. sonstige Vermögensgegenstände	11.977.018,63		11.486.686,71
		13.579.520,76	19.362.851,09
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		184.065,08	184.065,08
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.948.757,15	4.216.758,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		373.723,97	443.451,93
		1.635.074.397,60	1.674.044.913,84
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		353.764,34	228.971,75
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.409.622,65	1.365.905,38
Treuhandkonten Mietkautionen		24.408.836,38	22.991.318,54
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		235.328.428,96	227.352.621,14
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		66.606.190,52	63.096.323,05

Passivseite	31.12.2009		31.12.2008
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		60.000.100,00	60.000.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG		148.007.664,50	147.739.048,97
2. Rücklage für eigene Anteile	184.065,08		184.065,08
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.430.341,93		13.292.885,23
4. Bauerneuerungsrücklage	52.438.519,82		52.405.567,42
5. andere Gewinnrücklagen	23.220.767,76		23.653.813,20
6. Konzernrücklage	72.537.506,49		73.820.453,13
		161.811.201,08	163.356.784,06
III. Sonderrücklage aus Investitionszulage		36.581.207,83	40.581.207,83
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	6.571.880,03		4.648.831,93
2. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	- 5.645,17		- 6.156,47
3. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	3.862.543,30		3.874.284,86
		10.428.778,16	8.516.960,32
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		128.901,99	130.822,18
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.485.753,00		1.425.827,00
2. Steuerrückstellungen	9.002.182,48		6.645.768,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	2.192.336,84		2.696.271,59
4. sonstige Rückstellungen	12.312.400,48		8.996.348,86
		24.992.672,80	19.764.215,45
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.098.047.033,20		1.130.553.761,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.592.839,18		42.040.728,32
3. erhaltene Anzahlungen	50.065.410,26		49.483.835,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.722.728,37		1.617.876,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.655,61
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.789.264,69		7.887.606,76
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.891.595,54		2.343.810,58
davon aus Steuern:			
€ 488.594,97 (Vorjahr: € 457.169,44)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 0,00 (Vorjahr: € 155.136,11)			
		1.193.108.871,24	1.233.933.275,03
D. Rechnungsabgrenzungsposten		15.000,00	22.500,00
		1.635.074.397,60	1.674.044.913,84
Treuhandbestand			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		353.764,34	228.971,75
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.409.622,65	1.365.905,38
Treuhandkonten Mietkautionen		24.408.836,38	22.991.318,54
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		235.328.428,96	227.352.621,14
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		66.606.190,52	63.096.323,05

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr 2009		Geschäftsjahr 2008
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	181.299.945,54		178.304.423,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.528.365,27		6.355.961,66
c) aus Betreuungstätigkeit	3.069.942,03		3.418.600,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.871.058,04		1.854.040,63
		189.769.310,88	189.933.026,82
2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 1.312.640,17	9.691.067,02
3. andere aktivierte Eigenleistungen		296.322,43	425.924,94
4. sonstige betriebliche Erträge		8.476.511,59	11.312.294,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	62.141.871,14		60.145.285,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	681.442,23		14.165.226,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	430.667,51		561.390,77
		63.253.980,88	74.871.901,99
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	19.586.697,93		19.516.087,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 447.928,81 (Vorjahr: € 469.921,24)	4.115.108,11		4.117.968,94
		23.701.806,04	23.634.056,65
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.692.152,77		33.787.725,47
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	5.222.056,56		0,00
		37.914.209,33	33.787.725,47
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		11.945.253,56	15.054.805,29
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		872.909,91	652.951,46
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		355.555,27	650.500,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		50.991.792,63	56.154.264,37
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.650.927,47	9.163.011,69
13. außerordentliche Erträge	0,00		4.711.248,65
14. außerordentliche Aufwendungen	0,00		8.781.091,78
15. außerordentliches Ergebnis		0,00	- 4.069.843,13
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.026.328,11	422.651,55
17. sonstige Steuern		52.719,33	21.685,08
18. Jahresergebnis		6.571.880,03	4.648.831,93
19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage		4.000.000,00	4.000.000,00
20. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne		5.645,17	6.156,47
21. Einstellung in die Konzernrücklage		0,00	0,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00		0,00
b) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	137.456,70		125.715,14
c) in die Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
		137.456,70	125.715,14
23. Bilanzgewinn		10.428.778,16	8.516.960,32



Leitbild der WIRO

Unser Gesellschafter

» Sein Eigentum liegt in kompetenten Händen. «





Zusammengefasster Anhang

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009

A. Allgemeine Angaben zum Konzern

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

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

	Umsatzerlöse 2009	Investitionen in Sachanlagen 2009	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2009	Mitarbeiter (ohne Auszubildende) am 31.12.2009	Eigenkapital am 31.12.2009	Konzernbeteiligungsquote
	T€	T€	T€	Anzahl	T€	%
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock	186.483	6.028	8.581	424	323.737	100
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock	2.535	79	152	29	1.316	94
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock	1.501	0	349	3	1.017	95
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock	1.323	0	873	53	598	100

Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der für Wohnungsunternehmen in der Form für Kapitalgesellschaften gültigen besonderen Formvor-

schriften aufgestellt. Dies gilt unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse. Für die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns wird die Verordnung über

Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt.

B. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbe-

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

Die WIRO hat im Jahr 2009 weitere 5 % am Stammkapital der PGR von der RGS erworben, stille Reserven oder Lasten waren nicht vorhanden.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind nicht angefallen.

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

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Grundsätzlich wurde bis zum Jahr 2008, unter Ausnahme der im Jahr 2007 gekauften

und eingebauten Rauchmelder, das Wahlrecht nach § 6 Abs. 2 EStG a. F. für geringwertige Vermögensgegenstände in Anspruch genommen. Im Jahr 2009 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € in einem Sammelposten gemäß den Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG aufgenommen.

2009 wurden die Objekte auf ihre Ertragswerte hin nach WFA gemäß IDW WFA 1 geprüft. Daraus resultierend wurden in Höhe von 4.514,3 T€ außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr 5.791,6 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden nur für die Objekte durchgeführt, bei denen die unveränderte Nutzung nach dem derzeitigen Stand des Bestandskonzeptes sichergestellt ist. Die im Vorjahr ermittelten Ertragswertkorrekturen wurden nach Weiterführung eines nachhaltigen Bestandskonzeptes und der daraus ableitbaren belastbaren objektbezogenen Leerstandsquote für bislang unberücksichtigte Objekte auf ihren zu bilanzierenden niedrigeren Ertragswert hin nochmals überprüft und führten zu einer Zuschreibung von 1.474,3 T€. Die Bewertung der Beträge der außerplanmäßigen Abschreibungen er-

folgte nach der Wertermittlungsverordnung. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen wurden, soweit nicht konkrete Daten vorhanden waren, sachgerecht geschätzt. Die Verwalterhonorare wurden im Rahmen der Kostenrechnung ermittelt. Wertkorrekturen je Objekt unter 150 T€ blieben außer Ansatz.

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

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

Die nicht konsolidierten direkten und indirekten Beteiligungen erbrachten folgende Erträge:

	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital/ Buchwert 31.12.2009 €	Jahresergebnis 2009 €	Beteiligungs- erträge 2009 €
indirekte Beteiligungen				
Rumpfgeschäftsjahr bis 31.03.09 Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	22,8	5.828,73 (5.828,73)	2.450,96 (1.676,30)	0,00 (0,00)
Rumpfgeschäftsjahr bis 31.03.09 Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, Rostock	13,8	352.280,11 (352.280,11)	775.897,36 (3.873.264,13)	122.995,16 (598.041,80)
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	1,0	2.600,00 (2.600,00)	n.n. (7.151.408,93)	0,00 (151.872,95)
direkte Beteiligungen				
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (Kommanditanteil)	100,0	10.000,00 (10.000,00)	n.n. (395.737,01)	0,00 (0,00)
Lighthouse Park Rostock Development GmbH i.L.	50,0	1,00 (1,00)	n.n. (- 22.064,90)	0,00 (0,00)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH	25,0	250.000,00 (250.000,00)	n.n. (39.295,96)	0,00 (0,00)

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

Der Buchwert der Lighthouse Park Rostock Development GmbH i. L. ist in Höhe der Beteiligung bis auf 1,00 € abgeschrieben. Die Liquidation der Gesellschaft steht unmittelbar vor dem Abschluss.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsmaßnahmen sind ebenfalls mit ihren Gestehungskosten ausgewiesen. Aus dem Umlaufvermögen wurden 12 Objekte mit insgesamt 520 Wohnungen in das Anlagevermögen umgegliedert, da diese lage- bzw. nachfragebedingt nicht mehr für den Vertrieb favorisiert werden und nunmehr dauerhaft der Vermietung zur Verfügung

stehen sollen. Anhand eines erarbeiteten Vermarktungskonzeptes, das durch beauftragte Makler unterstützt wird, sowie der zu erwartenden notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen wurde die Abwertung der im Umlaufvermögen verbliebenen Objekte auf einen Restwert von 900 €/m² erforderlich.

Der Posten unfertige Leistungen enthält die mit den Mietern am 31.12. noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2009. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen gegenüber. Als Vorräte werden Reparaturmaterialien ausgewiesen, deren Bestand sich aus Inventuren ergeben hat und dessen Bewertung zu Durchschnittspreisen erfolgt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert akti-

viert. Erkennbare bzw. erfahrungsbedingt zu erwartende Ausfälle sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Unter anderem sind bei den sonstigen Vermögensgegenständen 991,3 T€ als Vorauszahlung auf Ausgleichsbeträge nach dem BauGB für das innerstädtische Sanierungsgebiet erfasst.

Die eigenen Anteile werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist

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

Im Wesentlichen entsteht durch die Eliminierung der Fördergebietsabschreibung im Konzernausweis eine Auflösung der Konzernrücklage in Höhe von 2.152,6 T€.

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

Der Ausgleichsposten für andere Gesellschafter betrifft die Anteile Dritter an:

	31.12.2009 T€	Vorjahr T€
RGS	71,5	71,5
PGR	51,1	46,5
	122,6	118,0
sowie Ansprüche auf Ausgleichszahlungen	6,3	12,8
	128,9	130,8

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde nach handelsrechtlicher Vorschrift mit einem Zinssatz von 5,5 % gebildet. Die Rückstellung für Pensionen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Zinssatz von 6 % erstellt. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern, sieben leitende Angestellte der Muttergesellschaft (davon zwei ehemalige).

Die Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen bein-

halten das Risiko aus restlichen noch nicht entschiedenen Rückübertragungsansprüchen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland auf Grundstücke der WIRO. Sämtliche Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen unter dem Gesichtspunkt vorsichtiger Bilanzierung gebildet.

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

gefallenen höheren Gewinne steuerlich neutralisiert worden.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungswerten passiviert.

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

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

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

I. Bilanz der WIRO und des Konzerns

Die Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO ist aus der Anlage 1a), die des Konzerns aus der Anlage 2a) zu ersehen. Die Investitionen im Anlagevermögen des Konzerns betragen in 2009 6,0 Mio. € (Vorjahr:

6,1 Mio. €). Die Investitionen betrafen im Wesentlichen die der WIRO.

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

sind in der Anlage 2b) ausgewiesen. Für die WIRO stehen folgende Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zu Buche:

RGS	1.125,1 T€	PGR	316,0 T€	SIR	786,1 T€
-----	------------	-----	----------	-----	----------

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

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

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

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

	T €
Rückstellungen für Bewirtschaftungskosten Sonderobjekte	1.000,0
Rückstellungen für vermögensrechtliche Ansprüche der Stadt	550,0
Rückstellungen für vermögensrechtliche Ansprüche der Bundesrepublik Deutschland	1.100,0
Rückstellungen für Verkaufserlöse	1.767,6
Rückstellungen für Ansprüche Dritter	827,0
Verwaltungskostenrückstellungen	2.392,6
Aufwandsrückstellung für Betriebskosten	3.122,0

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

In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern per 31.12.2009 eine Sale-and-Lease-back-Finanzierung in Höhe von 29,9 Mio. € enthalten. Dieses

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

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forwards in Höhe von 9,1 Mio. € haben zum

Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung eine langfristige Zinsbindung.

Die Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Kautionsstreuhandkonten geführt.

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

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

	31.12.2009 €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.889,60	45.422,18
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	33.732,04

II. Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns

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

	2009 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	181.299,9	178.304,4
Verkauf von Grundstücken	3.528,4	6.356,0
Betreuungstätigkeit	3.069,9	3.418,6
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	1.871,1	1.845,0
	189.769,3	189.933,0

Davon entfallen auf die WIRO (vor Konsolidierung):

	2009 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	181.768,8	178.740,8
Verkauf von Grundstücken	3.472,7	5.409,0
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	925,9	959,6
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	315,5	144,8
	186.482,9	185.254,2

In den sonstigen betrieblichen Erträgen der WIRO ist in Höhe von 1.723,5 T€ die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenan-

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

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

	2009 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	162,3	1.049,1
Auflösung von Rückstellungen	2.632,9	2.564,9
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	1.812,0	4.147,8
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	495,8	863,9
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	1.474,3	0,0

Davon entfallen auf die WIRO:

	2009 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	162,3	1.040,9
Auflösung von Rückstellungen	2.543,3	2.547,4
Erträge früherer Jahre bzw. neutrale Erträge	2.069,9	4.147,8
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	495,8	863,9
Erträge Zuschreibung Anlagevermögen aus Ertragswertermittlung	1.474,3	0,0

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

	2009 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	964,5	3.220,7
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen	956,4	1.937,7
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	186,0	345,9

Davon entfallen auf die WIRO:

	2009 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte/Vermögenszuordnungen	964,5	3.220,7
Zuführungen zu Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen	956,4	1.937,7
Sonstige Aufwendungen Vorjahre bzw. neutrale Aufwendungen/Verluste	186,0	325,9

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind bei der WIRO mit 4.055,3 T€ und im Konzern mit 4.026,3 T€ angefallen.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2009:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	288,2	59
Technische Mitarbeiter	20,7	2
Gewerbliche Mitarbeiter	220,1	9
	529,0	70

Davon entfallen auf die WIRO:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	266,4	54
Technische Mitarbeiter	11,0	2
Gewerbliche Mitarbeiter	161,7	7
	439,1	63

Im Konzern waren durchschnittlich 32 Auszubildende beschäftigt. Zum 31.12.2009 bestanden über die in der Bilanz des Kon-

zerns ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die folgende Übersicht stellt die Bewertung bestehender Zinsswapgeschäfte per 31.12.2009 dar:

Bank	Beginn der Laufzeit	Laufzeit (Jahre)	% p.a.	Kapitalbetrag €	Nominalbetrag per 31.12.2009 €	Marktwert per 31.12.2009 €
Helaba	30.06.2008	5	4,37	82.600.000,00	82.187.000,00	- 5.808.242,43
Aareal Bank	30.06.2008	10	4,98	5.965.179,57	5.735.571,57	- 465.542,81
Aareal Bank	30.06.2008	6	4,99	17.256.405,95	16.585.797,95	- 1.154.588,56
HSH Nordbank	31.03.2008	7	4,97	16.126.688,02	15.562.257,00	- 1.190.669,23
HSH Nordbank	30.11.2008	10	5,29	5.556.744,86	5.417.744,86	- 529.595,69
HSH Nordbank	30.09.2008	3	5,30	26.294.735,26	25.637.366,86	- 1.346.812,71
SEB	30.06.2008	10	5,08	34.001.131,06	33.127.974,08	- 2.192.072,37
DKB	30.06.2008	10	5,45	6.113.794,58	5.930.380,76	- 734.998,70
DKB	01.12.2008	2	3,63	9.500.000,00	9.310.000,00	- 162.981,92
				203.414.679,30	199.494.093,08	- 13.585.504,42

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

Jährliche Verpflichtungen aus eingegangenen Dienstleistungsverträgen und jährlichen Pacht-, Miet- und Leasingzahlungen gegenüber Dritten sind in der Hausbewirtschaftung gegeben. Leasing-Verträge liegen für 7 Pkw vor. Verpflichtungen aus Bauaufträgen und sonstigen Maßnahmen bestehen nur aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme, deren Finanzierung objektbezogen erfolgt, sowie aus Instandhaltung und Wartung. Der Wert dieser Verpflichtungen insgesamt ist für die

Finanzlage der Gesellschaft nicht als wesentlich zu beurteilen. Darüber hinaus besitzt die WIRO Verpflichtungen aus einem Sale-and-Lease-back-Geschäft in Höhe von 29,9 Mio. €. Aus langfristigen Betriebskosten-Abnahmeverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von rund 26,0 Mio. € sowie aus Rahmenverträgen für Instandhaltung in Höhe von 5,3 Mio. €.

Das in dem Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 95,0 T€ für die Abschlussprüfung, reduziert um die entsprechende Auflösung der Rückstellung in 2009 für die Jahresabschlussprüfung 2008 in Höhe von 58,8 T€. Neben der Ab-

schlussprüfung erfolgt die Prüfung nach § 16 MaBV i. V. m. § 34c GewO; hierfür wurde eine Rückstellung in Höhe von 5,0 T€ gebildet. Aufwendungen für Beratungsleistungen fielen für Modifikationen hinsichtlich der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes für die WIRO in Höhe von 11,9 T€ sowie für Hinweise zur Abrechnung von Dienstreisen in Höhe von 4,1 T€ an.

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

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

Immobilienökonom (ebs) Ralf Zimlich (Vorsitzender)
Dipl.-Ingenieur (FH) / Immobilienökonom (ebs) Kay Schulte (seit 01.01.2009)

Das Einkommen beider Geschäftsführer betrug im Jahr 2009 insgesamt 334,5 T€. Für zwei ehemalige Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung zum 31. Dezember 2009 in Höhe von 1.100,2 T€. Im Jahr 2009 haben sie an Pensionen 65,3 T€ bezogen.

Gesamtprokuristen sind:

Gabriele Aßmann, Rostock
Sabine Steinhaus, Rostock
Ingolf Wenzel, Beselin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft erhielten insgesamt Bezüge in Höhe von 19.830,00 € (Vorjahr: 30.210,00 €). Die verbundenen Unternehmen haben mit Ausnahme der SIR eigene Aufsichtsräte. Alle Unternehmen wurden nach § 53 HGrG geprüft. Gegenüber Aufsichtsräten und Geschäftsführern bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Als Mitglieder des Aufsichtsrates bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder	Vorsitzender (bis August 2009)	Staatssekretär a. D., Oberbürgermeister a. D. Rentner
Dr. Steffen Wandschneider	Vorsitzender (ab August 2009)	Bürgerschaftsvertreter, Dezernent für Recht und Grundsatzangelegenheiten, Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Rostock
Doris Bernhard	stellv. Vorsitzende (bis Juni 2009)	Arbeitnehmervertreterin (WIRO) freigestellte Betriebsratsvorsitzende
Olaf Bauer	(bis Juni 2009)	Arbeitnehmervertreter (WIRO), Maler
Heidrun Bluhm	(bis August 2009)	Mitglied des Bundestages
Steffen Bockhahn		Mitglied des Bundestages, Fraktionsvorsitzender Die Linke
Matthias Ehlers	stellv. Vorsitzender (ab Juni 2009)	Arbeitnehmervertreter (WIRO) freigestellter Betriebsratsvorsitzender
Frank Giesen		Bürgerschaftsvertreter, Rechtsanwalt
Thorsten Glomm		Arbeitnehmervertreter (WIRO), Klempner
Ralf Grabow	(ab August 2009)	Mitglied des Landtages
Jörn-Christoph Jansen	(ab März 2009)	Bürgerschaftsvertreter, Rechtsreferendar
Sigrid Keler	(ab August 2009)	sachkundige Einwohnerin, Finanzministerin a. D., Rentnerin
Reinhard Knisch		sachkundiger Einwohner, Rentner
Mathias Krack	(ab August 2009)	Bürgerschaftsvertreter, Kaufmännischer Geschäftsführer der GWO Handelsgesellschaft mbH
Cornelia Kreft	(ab Juni 2009)	Arbeitnehmervertreterin (WIRO), Technische Controllerin
René Lange	(bis August 2009)	Bürgerschaftsvertreter, Student
Detlef Langer		Arbeitnehmervertreter (WIRO), Kaufmännischer Angestellter Bereich Grundstücksverkehr
Kay-Uwe Nissen	(bis Januar 2009)	Bürgerschaftsvertreter, Rechtsanwalt für Arbeits- und Vertragsrecht
Rudolf Rinck	(bis August 2009)	sachkundiger Einwohner, Geschäftsführer Die Unternehmer Rinck & Kollegen GmbH
Jens Rosentreter		Arbeitnehmervertreter (WIRO), Sozialberater in der Wohnungswirtschaft
Ida Schillen	(bis August 2009)	Bürgerschaftsvertreterin, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Matthias Siemssen	(ab August 2009)	sachkundiger Einwohner, Geschäftsführer SIS Projektentwicklung GmbH
Karsten Steffen	(ab August 2009)	Bürgerschaftsvertreter, Student

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

Mitglieder des Bauausschusses		Mitglieder des Personal- und Prüfungsausschusses	
Reinhard Knisch	Vorsitzender	Frank Giesen	Vorsitzender
Thorsten Glomm		Olaf Bauer	bis Juni 2009
Ralf Grabow	ab August 2009	Doris Bernhard	bis Juni 2009
Jörn-Christoph Jansen	ab März 2009	Steffen Bockhahn	
Cornelia Kreft	ab August 2009	Matthias Ehlers	ab August 2009
René Lange	bis August 2009	Sigrid Keler	ab August 2009
Detlef Langer		Mathias Krack	ab August 2009
Kay-Uwe Nissen	bis Januar 2009	Jens Rosentreter	
Ida Schillen	bis August 2009	Rudolf Rinck	bis August 2009
Matthias Siemssen	ab August 2009	Prof. Dr. Dr. Dieter Schröder	bis August 2009
Karsten Steffen	ab August 2009		
Dr. Steffen Wandschneider			

Frau Blum verzichtete auf eine Mitarbeit in den Ausschüssen.

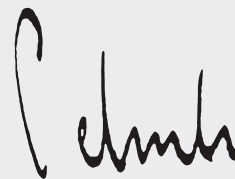
Bezüglich der Angaben zu Organen der verbundenen Unternehmen wird auf deren veröffentlichte Einzelabschlüsse verwiesen.

Rostock, den 23. April 2010

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich
Geschäftsführer
(Vorsitzender)



Kay Schulte
Geschäftsführer



Leitbild der WIRO

Unsere Kunden

» Ihre Zufriedenheit
ist unser Ansporn. «



Anlage 1a |

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenpiegel) der WIRO						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen	Stand per 31.12.2009	
	01.01.2009					
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	363.834,39	96.032,44	0,00	0,00	459.866,83	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.719.912.319,27	¹⁾ 33.823.070,20	549.292,52	- 52.421,45	1.753.133.675,50	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.389.954,23	328.359,57	916.212,77	12.418,93	56.814.519,96	
Grundstücke ohne Bauten	5.591.978,53	19.027,43	419.413,68	2.571,48	5.194.163,76	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.724.297,74	0,00	0,00	0,00	1.724.297,74	
Technische Anlagen und Maschinen	7.775.668,40	1.305.991,26	420.815,52	22.707,28	8.683.551,42	
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.655.902,41	130.535,92	450.824,08	0,00	4.335.614,25	
Anlagen im Bau	46.725,30	1.192,95	0,00	0,00	47.918,25	
Bauvorbereitungskosten	802.719,10	35.152,30	1.000,00	14.723,76	851.595,16	
	1.797.929.310,92	35.643.329,63	2.757.558,57	0,00	1.830.815.081,98	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.752.421,07	51.129,19	0,00	0,00	1.803.550,26	
Beteiligungen	344.001,00	0,00	0,00	0,00	344.001,00	
	2.096.422,07	51.129,19	0,00	0,00	2.147.551,26	
	1.800.389.567,38	35.790.491,26	2.757.558,57	0,00	1.833.422.500,07	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 29.600.122,76

2) davon außerplanmäßige Abschreibungen € 4.514.318,51

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Auf Abgänge, Korrekturen und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009	Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2008
€	€	€	€	€	€	€
274.419,39	83.393,44	0,00	0,00	357.812,83	102.054,00	89.415,00
368.105.737,11	²⁾ 29.675.002,06	- 1.474.309,76	- 1.333.217,89	394.973.211,52	1.358.160.463,98	1.351.806.582,16
13.540.291,83	1.014.435,09	0,00	846.248,61	15.400.975,53	41.413.544,43	43.849.662,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.194.163,76	5.591.978,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
845.273,75	49.014,80	0,00	0,00	894.288,55	830.009,19	879.023,99
1.937.067,26	599.080,31	0,00	- 17.087,59	2.519.059,98	6.164.491,44	5.838.601,14
4.031.073,43	275.639,93	0,00	- 436.734,69	3.869.978,67	465.635,58	624.828,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.918,25	46.725,30
0,00	440.432,36	0,00	0,00	440.432,36	411.162,80	802.719,10
388.459.443,38	32.053.604,55	- 1.474.309,76	- 940.791,56	418.097.946,61	1.412.717.135,37	1.409.469.867,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.803.550,26	1.752.421,07
83.999,00	0,00	0,00	0,00	83.999,00	260.002,00	260.002,00
83.999,00	0,00	0,00	0,00	83.999,00	2.063.552,26	2.012.423,07
388.817.861,77	32.136.997,99	- 1.474.309,76	- 940.791,56	418.539.758,44	1.414.882.741,63	1.411.571.705,61

Anlage 1b |

Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeiten				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	398.465,70	0,00	393.660,41	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	737.953,43	0,00	6.626.833,65	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.228,18	0,00	404.678,06	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.419,33	0,00	11.095,14	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.227.240,63	0,00	2.043.751,43	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.852.270,06	7.344.529,87	11.337.050,99	7.090.634,16
Gesamtbetrag	15.323.309,37	7.344.529,87	20.850.801,72	7.090.634,16

Anlage 1c |

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.095.558.079,82 (1.127.916.904,87)	35.462.521,94 (42.590.975,49)	137.934.760,26 (137.420.229,47)	922.160.797,62 (947.905.699,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.592.839,18 (42.040.728,32)	2.303.819,51 (2.447.888,69)	17.365.175,24 (11.384.388,30)	19.923.844,43 (28.208.451,33)
Erhaltene Anzahlungen	50.001.176,26 (49.452.047,31)	50.001.176,26 (49.452.047,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.722.728,37 (1.617.876,85)	1.722.728,37 (1.617.876,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (5.655,61)	0,00 (5.655,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.634.107,48 (7.671.421,88)	1.634.107,48 (7.671.421,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.596.978,44 (2.301.194,22)	2.596.978,44 (2.301.194,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.863.316,50 (2.298.486,18)	1.863.316,50 (2.298.486,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.192.969.226,05 (1.233.304.315,24)	95.584.648,50 (108.385.546,23)	155.299.935,50 (148.804.617,77)	942.084.642,05 (976.114.151,24)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2009 € 1.064.796.303,82 dinglich besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von € 9.719.075,26 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere € 29.873.763,92 sind grundbuchlich geregelt (ENEX).

Anlage 2a |

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenpiegel) des Konzerns						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen	Stand per 31.12.2009	
	01.01.2009					
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	518.239,75	108.507,44	0,00	0,00	626.747,19	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.733.416.079,92	¹⁾ 33.823.070,20	549.292,52	- 75.550,66	1.766.614.306,94	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.170.141,44	340.757,58	916.212,75	12.418,93	64.607.105,20	
Grundstücke ohne Bauten	5.591.978,53	19.027,43	419.413,68	2.571,48	5.194.163,76	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	29.745,94	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.724.297,74	0,00	0,00	0,00	1.724.297,74	
Technische Anlagen und Maschinen	8.574.189,75	1.305.991,26	420.815,52	22.707,28	9.482.072,77	
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.993.288,40	197.168,93	453.944,16	0,00	4.736.513,17	
Anlagen im Bau	46.725,30	1.192,95	0,00	0,00	47.918,25	
Bauvorbereitungskosten	802.719,10	35.152,30	1.000,00	14.723,76	851.595,16	
	1.820.349.166,12	35.722.360,65	2.760.678,63	- 23.129,21	1.853.287.718,93	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	704.709,84	0,00	0,00	0,00	704.709,84	
	704.709,84	0,00	0,00	0,00	704.709,84	
	1.821.572.115,71	35.830.868,09	2.760.678,63	- 23.129,21	1.854.619.175,96	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 29.600.122,76

2) davon außerplanmäßige Abschreibung € 4.514.318,54

	Kumulierte Abschreibung 01.01.2009	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbu- chungen ent- fallende Ab- schreibungen	Zuschrei- bungen auf abgewertete Anlagen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009	Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2008
	€	€	€	€	€	€	€
	414.561,22	88.190,53	0,00	0,00	502.751,75	123.995,44	103.678,53
²⁾	361.015.721,82	29.973.184,88	- 1.333.217,89	1.474.309,76	388.181.379,05	1.378.432.927,89	1.372.400.358,10
	12.281.662,71	1.233.625,26	846.248,61	0,00	14.361.536,58	50.245.568,62	52.888.478,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.194.163,76	5.591.978,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
	386.107,08	55.264,80	0,00	0,00	441.371,88	1.282.925,86	1.338.190,66
	2.722.115,61	600.701,31	- 17.087,59	0,00	3.305.729,33	6.176.343,44	5.852.074,14
	4.304.618,32	300.753,63	- 439.854,77	0,00	4.165.517,18	570.995,99	688.670,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.918,25	46.725,30
	0,00	440.432,36	0,00	0,00	440.432,36	411.162,80	802.719,10
	380.710.225,54	32.603.962,24	- 943.911,64	1.474.309,76	410.895.966,38	1.442.391.752,55	1.439.638.940,58
	83.999,00	0,00	0,00	0,00	83.999,00	620.710,84	620.710,84
	83.999,00	0,00	0,00	0,00	83.999,00	620.710,84	620.710,84
	381.208.785,76	32.692.152,77	- 943.911,64	1.474.309,76	411.482.717,13	1.443.136.458,83	1.440.363.329,95

Anlage 2b |

Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeiten				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	398.465,70	0,00	393.660,41	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	766.599,08	0,00	6.626.833,65	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit	231.859,39	0,00	663.999,45	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.845,92	0,00	157.938,83	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	33.732,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.977.018,63	7.344.529,87	11.486.686,71	7.090.634,16
Gesamtbetrag	13.579.520,76	7.344.529,87	19.362.851,09	7.090.634,16

Anlage 2c |

Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.098.047.033,20 (1.130.553.761,51)	36.024.316,71 (42.738.878,74)	139.488.076,26 (139.298.737,65)	922.534.640,23 (948.516.145,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.592.839,18 (42.040.728,32)	2.303.819,51 (2.447.888,69)	17.365.175,24 (11.384.388,30)	19.923.844,43 (28.208.451,33)
Erhaltene Anzahlungen	50.065.410,26 (49.483.835,40)	50.065.410,26 (49.483.835,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.722.728,37 (1.617.876,85)	1.722.728,37 (1.617.876,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (5.655,61)	0,00 (5.655,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.789.264,69 (7.887.606,76)	1.788.088,32 (7.887.606,76)	1.176,37 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.891.595,54 (2.343.810,58)	1.891.595,54 (2.343.810,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.193.108.871,24 (1.233.933.275,03)	93.795.958,71 (106.525.552,63)	156.854.427,87 (150.683.125,95)	942.458.484,66 (976.724.596,45)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2009 € 1.067.285.257,70 dinglich besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von € 9.719.075,26 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere € 29.873.763,92 sind grundbuchlich geregelt (ENEX).

Eigenkapitalspiegel 2009 des Konzerns

	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bauerneuerungs- rücklage
	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2009	60.000.100,00	147.739.048,97	184.065,08	13.292.885,23	52.405.567,42
Berichtigung gemäß § 36 DMBilG	0,00	268.615,53	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinne anderer Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2009	0,00	0,00	0,00	137.456,70	32.952,40
Stand 31.12.2009	60.000.100,00	148.007.664,50	184.065,08	13.430.341,93	52.438.519,82

Kapitalflussrechnung des Konzerns

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

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Konzernjahresüberschuss (nach teilweiser Gewinnverwendung)	6.428,8	4.517,0	1.911,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32.692,2	33.787,7	- 1.095,5
Zuschreibungen	- 1.474,3	0,0	- 1.474,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 1.205,6	- 728,6	- 477,0
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	427,3	- 2.888,9	3.316,2
Cashflow nach DVFA/SG	36.868,4	34.687,2	2.181,2
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	33,0	- 956,8	989,8
Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.875,5	10.300,9	574,6
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.564,3	4.270,3	- 2.706,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.341,2	48.301,6	1.039,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.783,7	1.679,2	104,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 7.130,2	- 6.587,0	- 543,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- 108,0	0,0	- 108,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.454,5	- 4.907,8	- 546,7
Ausschüttung	- 10.200,0	0,0	- 10.200,0
Veränderung der Bar- und Terminkredite	- 3.760,3	- 10.062,6	6.302,3
Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	4.961,8	3.833,6	1.128,2
Auszahlungen für Darlehenstilgungen	- 32.062,9	- 35.141,4	3.078,5
Veränderung Bausparguthaben	0,0	317,4	- 317,4
Auszahlungen für die Rückzahlung von Darlehen	- 4.093,3	0,0	- 4.093,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 45.154,7	- 41.053,0	- 4.101,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 1.268,0	2.340,8	- 3.608,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.216,8	1.876,0	2.340,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.948,8	4.216,8	- 1.268,0

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

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





Leitbild der WIRO

Unsere Führungskräfte

» Motivation ist der Schlüssel zum Erfolg. «

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

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

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,

sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie über den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Schwerin, 30. April 2010

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

gez. Bottner
Wirtschaftsprüfer



Leitbild der WIRO

Unsere Mitarbeiter

» Ein starkes Team leistet
Top-Arbeit.«



Bericht

des Aufsichtsrates



Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat erstattet gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der Gesellschafterversammlung folgenden Bericht.

Der Aufsichtsrat wurde über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2009 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in vier Aufsichtsratssitzungen, drei Sitzungen des Bauausschusses, zwei Sitzungen des Prüfungs- und Personalausschusses, vier Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen. An den Ge-

sellschafterversammlungen haben verschiedene Aufsichtsratsmitglieder als Gäste teilgenommen.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2009 und der zusammengefasste Lagebericht der WIRO und des Konzerns wurden von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit Datum vom 30.04.2010 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Aufgrund seiner getroffenen und vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen hat. Er

empfiehlt deshalb der Gesellschafterin, die Geschäftsführung für das Jahr 2009 zu entlasten.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahresabschluss 2009.

Er empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahresabschluss 2009 festzustellen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 12.581.416,01 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 12.500.000,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 81.416,01 €

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

Rostock, 27.05.2010

Dr. Steffen Wandschneider
Aufsichtsratsvorsitzender

Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

A.-Tischbein-Straße 43/44
18109 Rostock
fon 0381.4567-3110
fax 0381.4567-3199
grossklein@WIRO.de

KundenCenter Dierkow

Lorenzstraße 68
18146 Rostock
fon 0381.4567-3610
fax 0381.4567-3699
toitenwinkel@WIRO.de

KundenCenter Lütten Klein

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

KundenCenter Haus- und Wohneigentum

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

KundenCenter Reutershagen

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

KundenCenter Evershagen

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

KundenCenter Mitte

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

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-0
