

Leistungsbericht 2014



Verantwortung, Ziele, Taten





Unser Rostock | Seite 14



Unsere Kunden | Seite 30



Unsere Umwelt | Seite 52



Unsere Nachbarschaften | Seite 66



Unsere Mitarbeiter | Seite 72

Die WIRO in Zahlen

5,66
Euro/m²

ist die durchschnittliche **Nettokaltmiete** bei der WIRO. Sie liegt unter dem Rostocker Mietspiegel (2015: 5,69 Euro/m²)

600

WIRO-Mitarbeiter geben jeden Tag ihr Bestes, damit Rostocker gut wohnen.

um **16**
Cent

sind die **WIRO-Mieten** in den letzten fünf Jahren gestiegen, von 5,50 Euro/m² im Jahr 2009 auf 5,66 Euro derzeit. Dies entspricht 2,9 Prozent oder 0,58 Prozent p. a.

35.620

Wohnungen gehören zum Bestand, außerdem:

10.661

Stellplätze

627

Gewerbeobjekte

477

Bootsliegeplätze

8

Turn- & Sporthallen

3

Jugend- & Studentenhäuser

1,42
Prozent

ist der aktuelle **Leerstand** bei der WIRO. Vor zehn Jahren waren es noch 6,23 Prozent.

71

Millionen Euro

Gewinn hat die WIRO allein in den vergangenen fünf Jahren an die Hansestadt ausgeschüttet.



Die WIRO ist ein großes Segelschiff. Im Unterschied zu den kleinen Jollen der Branche reagieren wir nicht ad hoc, sondern mit Weitsicht und Augenmaß: Denn Entscheidungen zur Stadtentwicklung, zur Energieversorgung und zum Wohnungsangebot brauchen Zeit und ökonomische Triebkraft. So orientieren wir uns nicht nur rechtzeitig an Trends, wir gestalten sie mit. Für Rostock. Mit Leidenschaft und Heimatliebe.

Die WIRO baut

Holzhalbinsel



Im Juni 2015 legt die WIRO den Grundstein für 181 neue Wohnungen auf der Holzhalbinsel. Mit Grundrissen zwischen 65 und 135 Quadratmetern, großen Fenstern, barrierearm. Geplante Fertigstellung: 2017.

»Dünenquartier«



Im Juli 2015 ist Baustart für 60 neue Mietwohnungen in der Warnemünder Parkstraße. Bis 2017 entstehen hier vier Häuser mit 2- bis 5-Raum-Wohnungen.

Werftdreieck und Mittelmole



Die Hansestadt Rostock folgt dem Wunsch vieler Einwohner, eine der prominentesten Brachen zum Wohnquartier zu entwickeln. Auf dem 7 Hektar großen Grundstück am Werftdreieck sollen in innerstädtischer Lage – zwischen Heinkel-Wand, Neptun-Center und Lübecker Straße – einige Hundert Wohnungen entstehen. Auch auf der Warnemünder Mittelmole plant die WIRO in den nächsten Jahren ein neues Quartier zum Wohnen, Leben und Arbeiten.





*Ralf Zimlich, Vorsitzender und
Sprecher der Geschäftsführung, und
Christian Urban, Technischer
Geschäftsführer*

Liebe Leserinnen und Leser,

2014 war ein spannendes und dynamisches Jahr. Publikums-wirksame Stichworte wie »Mietpreisbremse«, »Wohnungs-not« und »Luxussanierungen« bestimmten bundesweit die Schlagzeilen. Eine berechtigte Diskussion, denn Wohnen ist ein Menschenrecht.

Die gute Nachricht ist: Die WIRO steht seit vielen Jahren für moderne Wohnungen zu fairen Preisen, besten Service und eine klimafreundliche Energieversorgung. Mit attraktiven

Dienstleistungen und sozialem Engagement fördern wir das nachbarschaftliche Zusammenleben in unseren Quartieren. Wirtschaftlich stehen wir auf festem Fundament. Aber auch in Rostock gibt es neue Ziele und Aufgaben: Die Hansestadt muss mit ihrer Bevölkerungsentwicklung Schritt halten – quantitativ und qualitativ. Lebensmodelle verändern sich, die Zahl der Single-Haushalte steigt, Mieter werden älter. Nur mit Mietwohnungsneubau lässt sich die hohe Nachfrage entlasten – und die Bürger wollen mitbestimmen. Dabei gilt:

Je attraktiver die Lage des Standortes, desto stärker das Interesse der Bevölkerung am Bauprojekt. Soziale Netzwerke vereinfachen es Kritikern – außerhalb klassischer Medien – Gehör zu finden, sich zu organisieren und Proteste ins Leben zu rufen. Die Chance für Investoren: transparente Planvorstellungen und ein konstruktiver Dialog mit den Bürgern. Bei der städtebaulichen Entwicklung unseres Filetstückes – der Warnemünder Mittelmole – haben wir deshalb gemeinsam mit der Hansestadt auf öffentliche Beteiligung der Bürger in Foren und Planungswerkstätten gesetzt.

Die WIRO hat sich entwickelt. Von der Gebäudewirtschaft Rostock zur Wohnfühlgemeinschaft – ein weiter Weg, der längst nicht zu Ende ist. Dahinter stehen eine starke Marke und gemeinsam gelebte Werte, die unser Team zusammenschweißen. In der Mieterzufriedenheit gehören wir selbst bundesweit zu den Spitzenreitern.

2015 feiern wir unser 25-jähriges Jubiläum. Die Marke WIRO steht heute für »Wohnfühlen in Rostock«. Ein ambitioniertes Versprechen mit vielen Gesichtern: Wohnungen, Sport- und Spielplätzen, Parkflächen und Bootsliegendeplätzen, Kulturangeboten, sozialem, kulturellem oder sportlichem Sponsoring und vielem mehr.

Im 4. Leistungsbericht informieren wir Sie über zentrale WIRO-Themen im Jahr 2014 und stellen nicht zuletzt die Menschen vor, die hinter uns stehen: 70.000 WIRO-Mieter, viele Hansestädter und 600 Mitarbeiter.

Wir wünschen Ihnen interessante Ein- und Ausblicke, lesen Sie los!



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban
Technischer Geschäftsführer



Mit Karte und Kompass

Bei der Gründung 1990 war der Auftrag an die WIRO Wohnen in Rostock eindeutig. Marode Häuser mussten gerettet, das Unternehmen wirtschaftlich stabilisiert werden. Heute gibt es andere Herausforderungen: den Wert der Immobilien im städtischen Besitz durch gute Bewirtschaftung, Investitionen und energetische Modernisierung langfristig zu steigern, Mietwohnungsneubau und eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Ein Gespräch mit den Geschäftsführern Ralf Zimlich und Christian Urban über ein Vierteljahrhundert Unternehmensgeschichte – und ein Blick in die Zukunft.

Herr Zimlich, Herr Urban, ein Jubiläum ist meist hart erarbeitet. Welche spezielle Situation herrscht am Rostocker Wohnungsmarkt, die Anlass dazu gibt, mit Vorfreude und gespannt auf den 25. Geburtstag der WIRO zu schauen?

Ralf Zimlich: »Rostock hat vieles, was andere Städte nicht haben: eine hanseatische Tradition, ein gewachsenes Um-

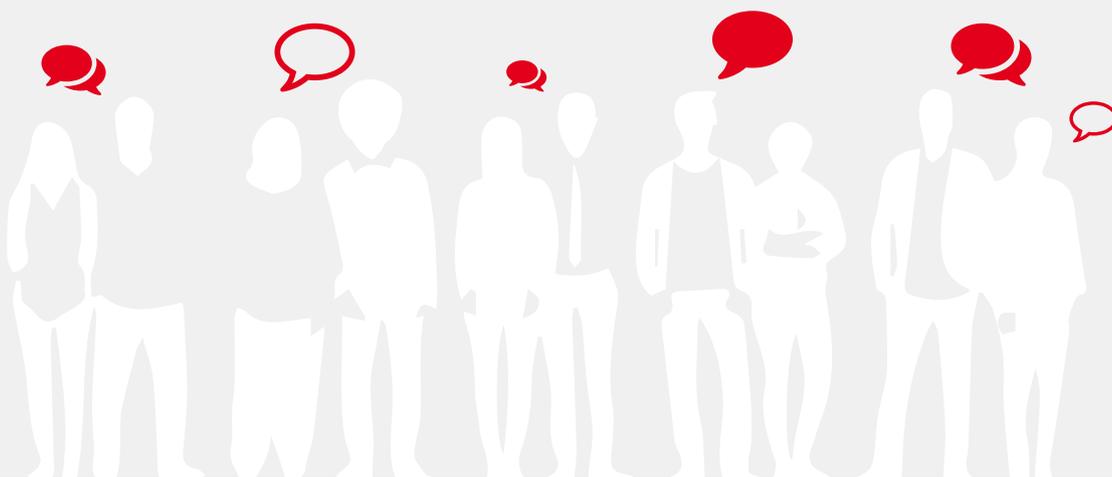
feld mit vielen grünen Inseln und die Ostsee. Bei ihrer Gründung 1990 war der Auftrag an die WIRO eindeutig: Marode Häuser mussten gerettet, das Unternehmen wirtschaftlich stabilisiert werden. Heute erleben wir, dass die Stadt wächst, unsere Mieter gleichzeitig aber immer älter werden. Innerhalb der Stadtgrenzen gibt es zwischen Nordwesten und Südosten kaum noch ein unsaniertes Haus, dafür noch einige »weiße Flecken« in besonders attraktiven oder innerstädtischen Lagen, die wir entwickeln werden. Dabei haben wir gelernt, dass Pläne wie der Mietwohnungsneubau auf der Warnemünder Mittelmole oder am Werftdreieck stärker als früher in Frage gestellt werden und Bürgerbewegungen hervorrufen – insbesondere dann, wenn in der Nachbarschaft Hochhäuser oder Folgen wie mehr Verkehr oder höhere Lärmbelästigung befürchtet werden. Akzeptanz erreichen und Vertrauen schaffen, das sind die Herausforderungen, denen wir uns als Bauherren künftig stellen müssen.«

Ein Sprichwort sagt: »Auch aus Steinen, die dir in den Weg gelegt werden, kannst du etwas Schönes bauen.« Wer sich Transparenz und Offenheit zum Dialog auf die Fahnen schreibt, muss Taten folgen lassen – wie sehen diese bei der WIRO aus?

Ralf Zimlich: »Wir sehen unsere Chance im Dialog: mit den Bürgern, die in der Nachbarschaft wohnen, mit unserem Gesellschafter, der vermitteln muss, mit Experten, die helfen, ein gutes Projekt noch besser zu machen. Ein sehr gutes Beispiel dafür ist die Entwicklung der Mittelmole in Warnemünde. Um an diesem einmaligen Standort, dem Tor zur Ostsee, 300 Wohnungen zu bauen, die auch noch in 50 Jahren nachgefragt werden, haben wir – unter Federführung der Hansestadt – viel Zeit und Arbeit für den Städtebaulichen Wettbewerb und die Ausstellung der Siegerentwürfe, Planungswerkstätten und Bürgerforen aufgewendet. Denn die Zeiten, in denen Bürgerbeteiligung als formaler Akt galt, sind vorbei. Allein das Gefühl, übergangen worden zu sein, reicht aus, um bei Menschen Widerstand zu provozieren.«

Gewinnorientierung und soziale Verantwortung sind kein Widerspruch. Was muss ein kommunales Wohnungsunternehmen heute leisten?

Ralf Zimlich: »Die WIRO schreibt schwarze Zahlen, leistet jedes Jahr einen Beitrag zum Rostocker Haushalt. Für 2014 werden wir 14 Millionen Euro Gewinn an den Gesellschafter ausschütten. Diese wirtschaftliche Stabilität gibt uns Spielraum, um gesellschaftliche Verantwortung für die Hansestadt zu übernehmen. Die WIRO engagiert sich für stabile Quartiere: betreibt Mietertreffs, bewirtschaftet 100 Spielplätze, acht Turnhallen oder den Sportpark Gehlsdorf. Wir unterstützen rund 90 Institutionen überall in der Hansestadt, darunter Ehrenamtler, kleine und große Künstler, Sportler, Kinder, Vereine und viele Feste. Da sind wir als kommunales Unternehmen heute noch viel mehr als früher gefragt.«





Der aktuelle Rostocker Mietspiegel für 2015 weist einen durchschnittlichen Preis von 5,69 Euro pro Quadratmeter aus und hat sich damit im Vergleich zu 2013 um 17 Cent erhöht. Die Preise variieren je nach Lage und Größe allerdings extrem. Diese Entwicklung ist ein Thema, das viele bewegt. Wie steht die WIRO im Vergleich da? Und bleiben Mieten bezahlbar?

Ralf Zimlich: »Alle Einkommensgruppen können bei der WIRO eine Wohnung finden, so steht es im Gesellschaftervertrag. So wird es auch bleiben. Die WIRO-Mieten sind in den letzten beiden Jahren um rund 1,6 Prozent gestiegen, die durchschnittliche Miete liegt bei 5,66 Euro – knapp unter dem Rostocker Mittel. Am teuersten wohnen WIRO-Mieter im Stadtteil Warnemünde (6,72 Euro pro Quadratmeter), am günstigsten in Schmarl (5,07 Euro). Ein Bestand mit 36.000 Wohnungen muss aber gepflegt und weiterentwickelt werden. Das können wir nur leisten, wenn wir die finanzielle Grundlage dafür haben. Behutsame Mieterhöhungen sind unumgänglich – selbstverständlich, ohne unsere soziale Verantwortung für die Mieter dabei aus den Augen zu verlieren.«

Seit Jahren wächst Rostocks Einwohnerzahl. Nur durch Mietwohnungsneubau lässt sich die hohe Nachfrage entlasten. Neben dem Bau von 300 neuen Wohnungen auf der Mittelmole: Welche Projekte plant die WIRO noch?

Christian Urban: »Die WIRO hat rechtzeitig reagiert und ein Neubauprogramm gestartet: Im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg im Stadtteil Groß Klein haben wir 39 neue Wohnungen gebaut – und noch vor der Fertigstellung voll vermietet. In diesem Jahr beginnen wir mit dem Bau von 181 Wohnungen auf der Holzhalbinsel in der Innenstadt und 60 in der Warnemünder Parkstraße. Weitere Projekte sind in der Entwicklung. Ganz wichtig: auch hier mit breiter öffentlicher Beteiligung. Dabei geht es um mehrere Hundert Wohnungen auf dem Werftdreieck, die zwischen der Kröpeliner-Tor-Vorstadt aus den 1930er-Jahren und den modernen Apartments am Wasser der Rostocker Hafencity eine städtebauliche Verbindung schaffen sollen. Um Altes und Neues sinnvoll zusammenzuführen, werden noch in diesem Jahr Gestaltungswettbewerbe ausgelobt und interessierte Rostocker an der Entwicklung des Wohnquartiers offen und transparent beteiligt.«

Demografischer Wandel, unterschiedliche Lebensrhythmen beim Zusammenleben von Alt und Jung: Die Ansprüche ans Wohnen ändern sich. Wie reagiert die WIRO darauf?

Christian Urban: »Wir haben viele ältere Mieter und in den nächsten Jahren werden es noch mehr. Wir haben unseren Bestand analysiert und in einem Zukunftskonzept festgelegt, wie wir ihn an die demografische Entwicklung

anpassen: mit altersgerechten Umbauten wie Aufzügen, elektronisch betriebenen Eingangstüren, Klingelanlagen mit Notruffunktion, Rampen an den Hauseingängen. Wir haben das Budget aufgestockt, allein im Jahr 2015 planen wir 35 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltung – eine Entwicklung mit Karte, Kompass und Augenmaß, keine Hau-Ruck-Aktion für den gesamten Bestand. Wir werden über die Jahre gleichmäßig und nachhaltig investieren.«

Investitionen 2014 in den eigenen Bestand

(ohne laufende Instandhaltung)



Die Ressourcen der Erde sind endlich. Diese nicht so neue Erkenntnis führt in allen Bereichen der Gesellschaft zum Umdenken. Klimaschutz und den Einsatz erneuerbarer Energien nimmt die WIRO schon lange ernst: bei Neubauten ebenso wie bei Modernisierungen im Bestand. Was bringen die nächsten Jahre?

Christian Urban: »Anders als bei den meisten Wohnungsgesellschaften ist die energetische Sanierung bei der WIRO keine große Herausforderung mehr. Seit den Komplett-sanierungen nach der Wende sind die Häuser auf einem guten Stand. Der CO₂-Ausstoß wurde halbiert, der Energieverbrauch ist um 40 Prozent gesunken. Natürlich gibt es immer etwas zu tun: Dächer, Fassaden und Treppenhäuser müssen erneuert werden. Das ist laufendes Geschäft. Unser Fokus liegt auf erneuerbaren Energien. Die WIRO betreibt 51 Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, die erste Eispeicherheizung ging in diesem Jahr im Stadtteil Groß Klein in Betrieb. In den nächsten Jahren bauen wir verstärkt solarthermische Anlagen, die funktionieren rund ums Jahr und senken die Betriebskosten für Warmwasser und Heizung. 24 Anlagen stehen schon auf WIRO-Dächern.«

Im Jahr 2014 hat sich die WIRO als »Wohnfühlgesellschaft« etabliert. Mit diesem Selbstverständnis ist das Unternehmen auf einem guten Weg: bei der Kundenorientierung, beim Betriebsergebnis und im kollektiven Miteinander. Was steckt hinter dieser Marke?

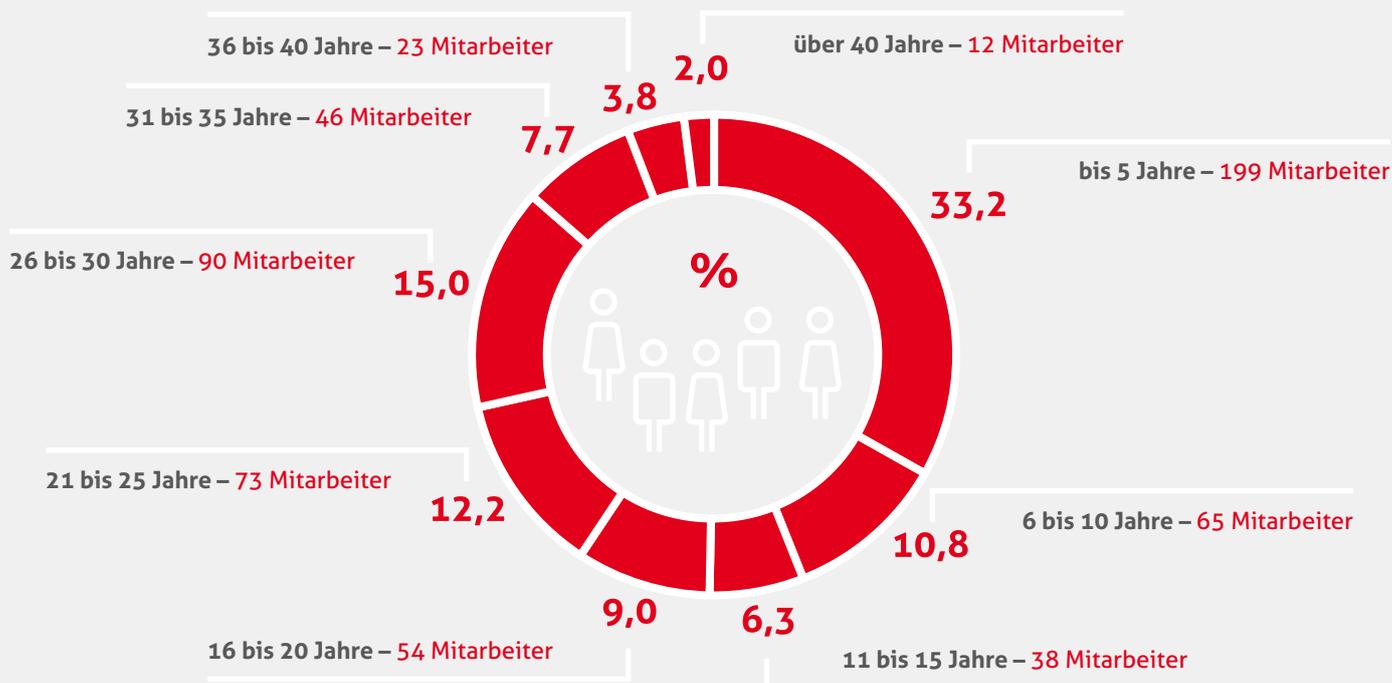
Ralf Zimlich: »In jedem modernen Wohnungsunternehmen steht heute der Kunde im Mittelpunkt. Wir aber wollten einen Schritt weitergehen. Auch wenn Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen ist und die eigenen vier Wände die Keimzelle des Wohlfühlens sind – für die WIRO trifft das nicht nur auf die Wohnungsversorgung zu, sondern tangiert verschiedene Ebenen: die Gesellschaft, die Stadt, das Unternehmen und 70.000 WIRO-Mieter. Unser Ziel ist es, dass Menschen sich bei und mit uns wohlfühlen. Die Marke »Wohnfühlgesellschaft« ist ein Versprechen, dass die Erwartungen unserer Mieter im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen.«

»Service mit Wohlühlgarantie« braucht Mitarbeiter, die sich selbst wohlfühlen. Wie leiten, fördern und begeistern Sie Ihr 600 Mann starkes Team?

Ralf Zimlich: »Gute und sichere Beschäftigungsbedingungen bedeuten für uns vor allem eine Unternehmenskultur, in der die Arbeit aller Mitarbeiter geschätzt und die Balance zwischen Engagement und Familienverträglichkeit geför-

dert wird. Ein zufriedener Mitarbeiter ist jemand, der eine Aufgabe hat, die ihm Spaß macht. Der eigenständig und verantwortungsbewusst agieren kann und gute Arbeitsbedingungen hat. Um alle mitzunehmen, machen wir Angebote. Angebote für den Kopf, die das Fachwissen und das Selbstbewusstsein stärken, und Angebote für den Körper, die ihn gesund und leistungsfähig halten.«

Mitarbeiter-Betriebszugehörigkeit nach Jahren



Unser Rostock

Immer mehr Menschen zieht es nach Rostock. Sie alle schauen sich mit anderen Hansestädtern auf dem Wohnungsmarkt um. Jeder von ihnen braucht Platz. Durchschnittlich 36,5 Quadratmeter bewohnt jeder Einwohner, vor dreißig Jahren waren es noch 21,5. Gesucht werden bezahlbare Wohnungen – in allen Stadtteilen, für kleine Haushalte und für sehr große, barrierefrei und generationsübergreifend. Doch Wohnraum wird knapper. Die WIRO steuert gegen – mit Neubau und Modernisierung ihres Bestandes.





Alle Zeichen auf Wachstum

Die WIRO blickt seit Jahren auf eine überaus erfolgreiche Geschäftstätigkeit, ausgewiesen in unseren Geschäftsberichten und Jahresabschlüssen. Ein Blick auf 2014:

Das Geschäftsjahr 2014 konnte die WIRO zum siebenten Mal in Folge mit einem hohen Gewinn abschließen: Von 22,6 Millionen Euro flossen 14 in den Haushalt der Hansestadt Rostock. Nach über 36 Millionen Euro Schuldenabbau und der Einstellung der Gewinnrücklagen wies die WIRO

zum Jahresabschluss ein Eigenkapital von rund 338 Millionen Euro aus. Die Eigenkapitalquote stieg damit von 22,3 Prozent in 2013 auf 22,6 Prozent. Mit diesen Ergebnissen ist es uns gelungen, den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre fortzusetzen: Unser kontinuierliches wirtschaftliches Wachstum schafft finanzielle Spielräume, die wir für Modernisierung, Bestandspflege, Neubau und soziales Engagement nutzen.

Bilanzentwicklung und Schuldenabbau

Bilanzsumme

per 31.12.2015
Mio. Euro



Verbindlichkeiten

per 31.12.2015
Mio. Euro



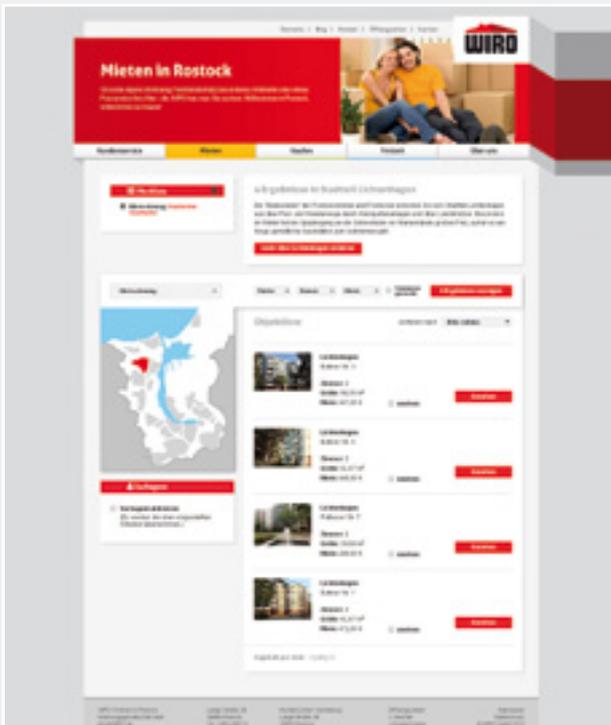
Abbau Schulden

per 31.12.2015
Mio. Euro



Wachstum schafft finanzielle Spielräume für Bestandspflege

Mehr als 23 Millionen Euro investierten wir 2014 in die Instandhaltung unseres Bestandes – im Durchschnitt mehr als zwölf Euro pro Quadratmeter. Für Modernisierungen, den Einbau von Aufzügen oder umfangreiche Sanierungen unter energetischen Schwerpunkten wendeten wir knapp 12,6 Millionen Euro auf. Dennoch lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen bei nur 5,66 Euro pro Quadratmeter. Zusammengefasst stiegen die Mieten bei der WIRO seit 2009 um rund drei Prozent.



Viele Quartiere nahezu voll vermietet

Zum guten Jahresergebnis trägt auch der Rückgang unseres Leerstands bei. Dieser lag zum Jahresende 2014 bei nur noch 1,42 Prozent. Laut Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock wird sich die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren voraussichtlich erhöhen und von derzeit rund 204.000 auf zirka 206.000 Personen im Jahre 2016 steigen – darunter vor allem die Altersgruppe der 35- bis unter 45-Jährigen und der Personen, die 85 Jahre und älter sind.

Da die Anzahl der Single-Haushalte parallel zu dieser Entwicklung steigt, intensivieren wir unsere Neubautätigkeit: In den nächsten zwei Jahren entstehen in mehreren Stadtteilen rund 250 neue Wohnungen, größtenteils barrierefrei und generationsübergreifend. Der Neubau des Dünenquartiers in Warnemünde und die Wohnbebauung auf der Holzhalbinsel sind bereits im Bau oder in der Projektierung.

Mittelmole: Im Dialog mit den Bürgern

Die Zukunft der Halbinsel zwischen dem Alten und Neuen Strom im Seebad Warnemünde sorgte 2014 bei Bürgerforen und öffentlichen Planungswerkstätten für konstruktive Diskussionen, aber auch für Zündstoff.

Sie ist Rostocks Tor zur Welt, ihre Lage an der Mündung der Warnow in die Ostsee gilt als einzigartig: die Warnemünder Mittelmole. Eigentümer der Halbinsel, von der die WIRO mit 6,7 Hektar den größten Anteil der zu beplanenden Flächen besitzt, sind außerdem die Deutsche Bahn und die Hafen-Entwicklungsgesellschaft Rostock. Das Areal wird vor allem durch das Kreuzfahrtterminal mit seinen Kaianlagen und

Liegeplätzen, den Anleger der Stromfähre zur Hohen Düne, den Segelhafen, den Bahnhof, Brachflächen, Parkplätze sowie einer Grünanlage am Alten Strom geprägt.

Segler und Kreuzfahrtschiffe laufen das Seebad Warnemünde regelmäßig und zahlreich an, tausende Touristen schlendern nicht nur im Sommer durch den reizvollen, historisch gewachsenen Ort. Für viele Einheimische ist er Erholungs-, Wohn-, Ausbildungs- und Arbeitsplatz, an dem sich in den vergangenen Jahren bedeutende Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen aus dem High-Tech-Bereich niedergelassen haben.





Strukturkonzept Warnemünde

Um die Mittelmole architektonisch und funktional zu einem repräsentativen städtebaulichen Ort zu entwickeln, stand am Anfang aller Planungen die Entwicklung eines orts-umfassenden Strukturkonzeptes. Unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von April 2010 bis Januar 2011 ein inhaltlich und planerisch verbindlicher Orientierungsrahmen für die künftige Gestaltung entlang der Küstenlinie Rostocks in diesem Bereich geschaffen. Gültigkeit: 15 Jahre.

Der Dialog mit Fachleuten und Bürgern sollte helfen, dieses wichtige Projekt im Sinne aller transparent voranzutreiben. Mehrere Monate lang stand der Status quo kontrovers zur Diskussion: Expertengespräche und Interviews wurden geführt, Workshops, öffentliche Veranstaltungen und zwei Bürgerforen organisiert. Wie das Strukturkonzept fortgeschrieben wird, berät die Bürgerschaft im Oktober 2015.

Sie ist Rostocks Tor zur Welt, ihre Lage an der Mündung der Warnow in die Ostsee gilt als einzigartig: die Warnemünder Mittelmole.

Städtebaulicher Wettbewerb

Aus den Inhalten des Strukturkonzeptes entstanden die Vorgaben für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes durch die Hansestadt Rostock im Jahr 2011. Ihre Ideen brachten 58 nationale und internationale Planungsbüros zu Papier, aus denen im Februar 2012 das Preisgericht 15 Teilnehmer auswählte, die ihre Entwürfe noch einmal qualifiziert weiterentwickelten. Den mit 17.500 Euro dotierten ersten Preis vergab die Jury im Juni an die Böge

Lindner K2 Architekten in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Dieter Schoppe und Partner aus Hamburg. In einem zweiten Bürgerforum Mittelmole am 18. Juni 2012 wurden die Gewinner des Wettbewerbs vorgestellt und die Entwürfe der Wettbewerbsteilnehmer in zwei Ausstellungen in Warnemünde und Rostock gezeigt.

Siegerentwurf der Böge Lindner K2 Architekten in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Dieter Schoppe und Partner aus Hamburg.



Forum Mittelmole

Das Forum Mittelmole wurde vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft gegründet, um mit den Fachämtern der Hansestadt Rostock einen Funktionsplan zu erarbeiten. Als aktives Informations- und Entscheidungsgremium steht es den zuständigen Ämtern auch nach Wettbewerbsende zur Seite.

Neben den Fachämtern wurde auch dieses Mal die breite Öffentlichkeit in die Arbeit des Gremiums mit einbezogen. Darunter Eigentümer und Pächter der Grundstücke ebenso wie verschiedene Vertreter der Rostocker und Warnemünder Öffentlichkeit aus dem Ortsbeirat, aus Vereinen oder der

IHK. Zwischen September 2012 und Juni 2014 setzten sich die Mitglieder des Forums Mittelmole zehnmal zusammen, um sachkundig und kritisch die Planungen für die Neubebauung der Mittelmole voranzubringen. Das Gremium überarbeitete und optimierte gemeinsam mit den Architekten noch einmal den Siegerentwurf und diskutierte die Flächenaufteilung: wo beispielsweise geparkt oder gewohnt werden soll, wo Frei- oder Grünflächen, Sport- oder Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie oder Hotels entstehen können. Das Ergebnis ist ein Funktionsplan, der noch weiterentwickelt werden soll und den Rahmen für den Bebauungsplan absteckt.

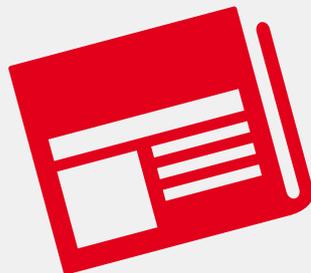


Das ganze Jahr über sorgten die Pläne für die Mittelmole für Spekulationen.
Besonders kritische Stimmen fanden sich überproportional oft in der Presse wieder.

»Welle des Protests schwappt
auf die Mittelmole«

»Forum Mittelmole: informativ
und emotionsgeladen«

»Wohnungen contra Conexeum:
Streit um Mittelmole«



Im April 2014 kamen erneut die Bürger zu Wort: Der Funktionsplan für die Mittelmole wurde im nun bereits dritten Bürgerforum öffentlich vorgestellt. In konstruktiven Gesprächen wurden planerische Gemeinsamkeiten herausgearbeitet und kontrovers diskutierte Fragen vertieft – zwei weitere Bürgerwerkstätten folgten. An die 250 Bürger brachten jeweils ihre Ideen ein. Widerstand gab es gegen die Bebauungspläne der WIRO: Während in Neubauten naturgemäß Erstmieter einziehen, leben in Warnemünde langjährige Bewohner, die Veränderungen gleichzeitig begrüßen wie fürchten. Sowohl die Anzahl der geplanten Wohnungen als auch die Größe der Gebäude waren vielen Anwohnern, die sich in einer Interessengemeinschaft organisiert hatten, zu hoch. Die am weitesten gehende Forderung war, die Bebauung auf drei Ebenen zu begrenzen und auf die Landmarke am Seekanal zu verzichten. Der Bürgerbeteiligungsprozess kam nun richtig ins Rollen:

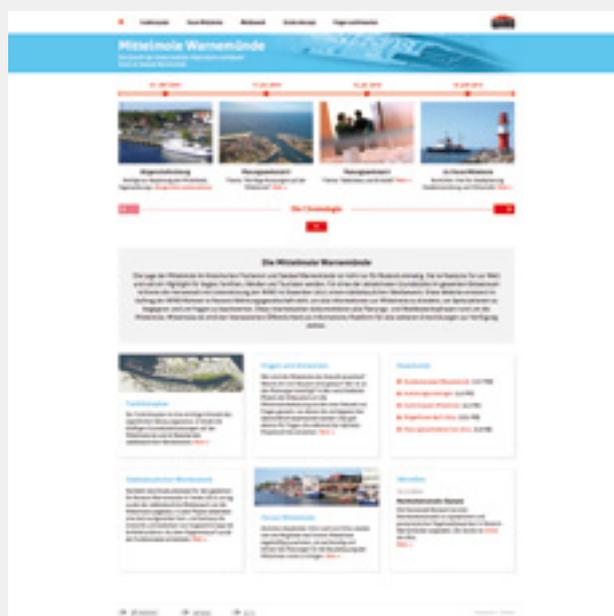
Alle Interessenten wollten mit ihren Ideen ernst genommen werden. Denn verweigert sich der Entwickler einer Partizipation, kann der Schuss schnell nach hinten losgehen. Und von den Medien und der Öffentlichkeit wird in der Regel der Investor, das wirtschaftlich denkende, kommunale Unternehmen, in den Fokus gestellt, das sich vermeintlich gegen die gemeinschaftlichen Interessen richtet.

Fazit: Wer heute Projekte realisieren will, muss Einflüsse von außen zulassen und mit den gestellten Aufgaben fantasievoll und ernsthaft umgehen. Entscheidend aber ist, dass Beteiligungsverfahren den Bürgern nicht dazu dienen sollten, allgemeinen Gegenwind zu provozieren. Sie können per se keine vollständig offenen Prozesse sein, in deren Zuge für alle involvierten Interessengruppen die jeweils »beste« Lösung ausgehandelt wird. Ziel muss es sein, einen von allen getragenen Kompromiss zu finden.

www.mittelmole.de

Um das Informationsbedürfnis der Hansestädter noch gezielter zu bedienen, Vorbehalte abzubauen und Fragen eindeutig zu beantworten, fasste die WIRO Rück- und Einblicke zur bisherigen Entwicklung der Halbinsel auf der Internet-Plattform www.mittelmole.de zusammen.

Auf der Seite werden alle vom Stadtplanungsamt initiierten Planungs-, Bürgerbeteiligungs und Wettbewerbsphasen dokumentiert, die die Entwicklung des Areals begleiten. Der Informations-Pool umfasst eine Zeitleiste, Downloads – unter anderem das Strukturkonzept, Auslobungsunterlagen oder Wettbewerbsergebnisse –, Grafiken sowie Bildmaterial und wird künftig Schritt für Schritt weiter aktualisiert. Dabei werden auch die wichtigsten Fragen beantwortet.



Werftdreieck: Von der Brache zum Wohnquartier

Alt trifft neu ... In innerstädtischer Lage sollen einige Hundert Wohnungen entstehen, die zwischen der Kröpeliner-Tor-Vorstadt aus den 1930er-Jahren und den modernen Appartements am Wasser der Rostocker Hafencity eine städtebauliche Verbindung schaffen. Die Hansestadt Rostock folgt dem Wunsch vieler Einwohner, eine der prominentesten Brachen mit dringend benötigten Wohnungen zu bebauen. Dafür unterzeichneten die WIRO und die ehemalige Eigentümerin Krieger Grundstück GmbH (Höffner, MöbelKraft) im Oktober den Kaufvertrag für das sieben Hektar große Filetstück am Werftdreieck. Kosten: 11,9 Millionen Euro.

Rostocks prominenteste Brache: In Zukunft soll auf dem Werftdreieck ein neues Wohnquartier entstehen. © GeoBasis-DE/M-V, 2014

Zentrumsnah sollen hier – zwischen Heinkel-Wand, Neptun-Center und Lübecker Straße – neue Wohnungen entstehen, um den Druck auf den innerstädtischen Wohnungsmarkt und die damit verbundene Mietpreisgestaltung deutlich zu verringern.

Ziel ist es, ein lebendiges und lebenswertes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Ortslage einfügt. Um Altes und Neues sinnvoll zusammenzuführen, wird im Jahr 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Interessierte Rostocker werden an der Entwicklung des Wohnquartiers offen und transparent beteiligt.



Von der Geschichte geprägt



© Junkers Luftbild 1930, Kulturhistorisches Museum Rostock

Mit dem Namen Ernst Heinkel verbinden sich für Rostock ein Industrialisierungsschub und ein starker Impuls für die Stadtentwicklung – beides unter dem Signum von nationalsozialistischer Rüstung, Zweitem Weltkrieg und Zwangsarbeit in den Rüstungsbetrieben. 1922 gründete Heinkel die Flugzeugwerke in Warnemünde. Später ließ er das neue Stammwerk in Rostock-Marienehe errichten. Auch auf einem Teil des heutigen Werftdreiecks wurden Flugzeugteile gebaut und zur Endmontage ins Stammwerk geliefert.

Rostock wurde 1935 moderne Großstadt; neue Stadtteile wie Alt-Reutershagen und das Komponistenviertel entstanden, damalige Hochtechnologie lenkte überregionale Aufmerksamkeit auf den Standort.

Bis Kriegsbeginn stieg die Zahl der Beschäftigten auf etwa 18.500, unter denen sich auch tausende Zwangsarbeiter, Kriegsgefangene und KZ-Häftlinge befanden. Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges zählte der zur Ernst Heinkel AG fusionierte Konzern zu den größten Rüstungsunternehmen in Europa.

Nach Kriegsende startete auf der dreieckigen Fläche östlich der Max-Eyth-Straße zunächst die Produktion von Schiffsdieselmotoren. Ab Herbst 1951 wurde die Fläche von der Neptunwerft genutzt. Zahlreiche Gebäude und Baracken entstanden, außerdem ein Bürohaus. Fast alle wurden nach der Wende abgebrochen. Erhalten ist das unter Denkmalschutz stehende alte Verwaltungsgebäude – heute Ausbildungsstätte der »EUFH med«. Unter Denkmalschutz steht ebenso die 1936 errichtete, sogenannte »Heinkel-Wand« entlang der Lübecker Straße. Die Schauwand verdeckte mehrere Produktionshallen. Zwischen der Max-Eyth-Straße und dem S-Bahnhaltepunkt Holbeinplatz bestimmten das Bild lange Zeit die Werkstätten und die Betriebsberufsschule der 1969 zum VEB Schiffselektronik Rostock zusammengeschlossenen Unternehmen. Auch diese Gebäude sind verschwunden.

Quellen: Andreas Wagner (Geschichts-Werkstatt Rostock e. V.), uni-protokolle.de; Empfehlungen der Expertenkommission »Technik und Verantwortung«; Stadtarchiv

In bester Lage

In Rostock Diedrichshagen entsteht das neue Wohnquartier »Am Golfplatz«

Auf einstigem Ackerland rollen und graben die Bagger: Im Sommer 2014 begann die WIRO mit den Erschließungsarbeiten für das neue Wohngebiet »Am Golfplatz« in Diedrichshagen.

Auf dem zirka zwölf Hektar großen Areal im Südwesten von Diedrichshagen entstehen 77 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Wohneigentumsanlagen. 31 Bauplätze davon gehören der WIRO, 46 der DR. TASLER & PARTNER Immobilien-Projekt GmbH.

Nur 700 Meter bis zur Ostsee

Die für Doppelhaushälften mindestens 350 und für Einfamilienhäuser 700 bis 1.000 Quadratmeter großen Grundstücke sind begehrt: Nördlich des großen Baugebietes liegen nicht nur die Ostsee, sondern auch das Landschaftsschutzgebiet Diedrichshäger Land und das Naturschutzgebiet Stoltera – die mitunter über 20 Meter hohe Steilküste mit schmalen Küstenwald entlang der Ostsee. Die Luftlinie zwischen Ortskern und Ostseestrand beträgt gerade einmal 700 Meter. Auf der anderen Seite sind Warnemünde und die Rostocker Innenstadt mit Auto oder Nahverkehr sehr schnell und gut zu erreichen. An der Südkante des Wohngebietes, mit Blick auf den Golfplatz, baut die DR. TASLER & PARTNER Immobilien-Projekt GmbH moderne Doppelhäuser: mit hellen Fassaden, zwei Vollgeschossen und anthrazitfarbenen Dächern, die seit Januar 2015 zum Verkauf stehen.

Auch die künftigen Eigentümer, die selbst als Bauherren tätig werden möchten, können es schon heute kaum erwarten, den Grundstein für ihre eigenen vier Wände auf den WIRO-Grundstücken zu legen. Im Sommer 2015 soll es soweit sein, aber bis dahin gibt es noch viel zu tun: Für die Anbindung von der Doberaner Landstraße ins Wohngebiet müssen im Baugebiet mehr als 1.000 Meter öffentliche Straße neu gebaut werden – inklusive Kreisverkehr, der die Fahrt in den Ort mit niedriger Geschwindigkeit regeln wird. Die Erschließungsarbeiten sind dagegen abgeschlossen: die Versorgungsleitungen liegen im Boden, Gehwege und andere Asphaltflächen sind hergerichtet.



Im rechten Winkel und im Lot

Zünftig: Nach sechs Monaten Bauzeit feierte die WIRO im Juli das Deckenfest für ihr Neubauprojekt im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg. Westlich der Warnow entstanden hier für 6,4 Millionen Euro 39 Mietwohnungen und eine Gewerbefläche.

Im Juli feierte die WIRO Deckenfest für ihre zwei neuen Vier- bis Sechs-Geschosser im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg – nach nur sechs Monaten Bauzeit. Mit dabei: Gudrun und Joachim Ohlemann. Nach zehn WIRO-Mietjahren im Schiffbauerring waren sie die ersten Mieter mit einem Vorvertrag in der Tasche: für eine neue 60 Quadratmeter

große Drei-Raum-Wohnung in der 3. Etage. Der moderne Zuschnitt, helle Räume und ein Wohnzimmer mit Blick ins Grüne vom Balkon haben das Ehepaar schnell überzeugt. Ärzte und Einkaufszentren sind um die Ecke, die Innenstadt und Warnemünde sind gut erreichbar. Mit dem Fahrrad radelt es sich gut über ausgebauten Wege an die Warnow, zum IGA-Park oder an die Ostsee.

In den Bau der insgesamt 39 Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen mit 52 bis 92 Quadratmetern investierte die WIRO 6,4 Millionen Euro. Die barrierefrei geplanten Mietwohnungen eignen sich für Senioren, Singles, Familien oder Studierende.



Am 1. Februar 2015 waren alle Mietwohnungen und die Gewerbefläche für eine Tierarztpraxis bezugsfertig und voll vermietet. Attraktive Grundrisse mit Balkonen, Aufzüge, gut belichtete Küchen und Bäder für unter sieben Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter ließen die Nachfrage steigen.

Das große Plus bei den Nebenkosten: Die Wohnungen werden über Fußbodenheizungen mittels Eisspeicher in Kombination mit einem Wärmetauscher beheizt. Die Heizkosten für Mieter sinken mit dieser Technologie um rund 25 bis 30 Prozent jährlich.

Wie am Schnürchen

Der Umbau eines Wohnblocks zum Energiesparhaus im nordöstlich gelegenen Stadtteil Toitenwinkel löste große Nachfrage aus: Lange vorm offiziellen Einzugstermin Ende 2014 waren fast alle Wohnungen vermietet.

Während sich in der Joliot-Curie-Allee 23 bis 26 Elektriker, Heizungs- und Sanitärtechniker die Klinke in die Hand gaben, liefen die Telefone in der Vermietung schon heiß. 95 Prozent der 54, zirka 47 bis 65 Quadratmeter großen 1,5- bis 3-Raum-Wohnungen waren schon lange vorm offiziellen Einzugsstart vermietet oder reserviert. Denn der Block im nordöstlich gelegenen Stadtteil Toitenwinkel, den 20 Jahre lang die Oberfinanzdirektion nutzte, wurde ab Mai von der WIRO saniert und zum Energiesparhaus umgebaut.

Solarthermie mit Pufferspeichern im Keller sparen bei der Bereitstellung von Warmwasser und Heizenergie zirka 30 Prozent der Energiekosten. An der südwestlich gelegenen Fassade wird eine Fotovoltaik-Anlage installiert. In Verbindung mit einem Batteriepuffer sorgt diese rund um die Uhr für ausreichenden und günstigen Hausstrom.

Um dieses Projekt umzusetzen, hat sich die WIRO für ein Haus in naturnaher Randlage im Stadtteil Toitenwinkel entschieden, die gleichzeitig eine gute Infrastruktur bietet: Einzelhandel, Ärzte und Dienstleister liegen direkt vor der Haustür, der ÖPNV ist mit nur wenigen Schritten zu erreichen.



Umbau zum Energiesparhaus: Der Wohnblock im nordöstlich gelegenen Stadtteil Toitenwinkel in der Bauphase.



Unsere Kunden

Qualität kennt keine Kompromisse. Als kommunaler Vermieter agiert die WIRO unter öffentlichem Auge. Unsere Kunden kommen aus allen Bevölkerungsschichten, darunter sind Singles, Familien mit Kindern oder Senioren. Jeder von ihnen kann sich voll auf uns verlassen. Weil wir sagen, was wir tun, und tun, was wir sagen. Darum lassen wir uns gern in die Karten schauen: von Marktforschern, unserem Gesellschafter ebenso wie von unseren eigenen Mietern.



Auf dem Treppchen

Die zufriedensten Mieter Norddeutschlands wohnen unter unseren Dächern. Deutschlandweit kamen wir auf den zweiten Platz. Dieses Kompliment betrachten wir als Ansporn, unseren Service noch ein bisschen besser zu machen.



Die Wohnung ist der Mittelpunkt privaten Lebens. Deshalb bieten wir unseren 70.000 Mietern mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Wir geben ihnen ein Zuhause. Dass WIRO-Kunden zufriedener sind als andere, belegt die 5. TTR-Benchmarkstudie zur Mieterzufriedenheit. Bei einer bundesweiten Vergleichsstudie unter den 25 größten Wohnungsunternehmen Deutschlands kamen wir auf den zweiten Platz. In den beiden zwei Jahren zuvor waren wir noch die Drittbesten.

In der Marktforschungsstudie wurden insgesamt 3.800 Mieter vom Frankfurter Beratungsunternehmen TTR Group über die Zufriedenheit mit ihrem Vermieter befragt. Die Teilnehmer der Studie sollten unter anderem das Image ihres Vermieters, die Kundenbetreuung und den Hausmeisterservice benoten. Das Ergebnis ist für uns Ansporn und Beweis, dass wir auf dem richtigen Weg sind – doch ausruhen gilt nicht: Unsere Kunden stehen auch künftig bei uns im Mittelpunkt. Unseren Service haben wir in den vergangenen Jahren stetig verbessert. Verlängerte Öffnungszeiten, kurzfristige Handwerkertermine und effiziente Arbeitsprozesse sind nur einige Beispiele dafür.

Hintergrund

Die TTR Group ist eine der führenden Managementberatungen für das Thema CSM (Customer Satisfaction Management). Sie unterstützt Unternehmen dabei, Kundenorientierung und die Qualität der Kundenbetreuung weiterzuentwickeln. Die Benchmarkstudie zur Mieterzufriedenheit ist eine unabhängige und neutrale Marktforschungsstudie. Es werden dabei im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bundesweit Mieter der 25 größten Wohnungsunternehmen befragt.

Rundum-Service

Vermieter und Wohnungsverwalter, Concierges, Handwerker, Hausmeister oder Putzfeen sorgen täglich dafür,

dass WIRO-Mieter gut wohnen. Ein Rückblick auf das Jahr 2014 zum Staunen, Schmunzeln und Nachdenken:

213.000
Quadratmeter

wurden neu vermietet. Oder anders gesagt: 3.970 Wohnungen und 28 Gewerbeeinheiten.



43.660
Aufträge

haben die 96 WIRO-Handwerker erledigt, vom kaputten Waschbecken bis zum Tapetenwechsel. Schlüsseldienst-Monteure, Tischler, Elektriker, Maler, Sanitär- und Heizungsfachleute waren rund um die Uhr für die Mieter unterwegs.

2.100
Kunden

hätten gern eine WIRO-Wohnung in Stadtmitte und stehen auf der Interessentenliste.

125.000
Rechnungen

hat die WIRO bezahlt, von der Wohnungsannonce in der Tageszeitung bis zum Umbau vom Jugend- und Studentenhäus in der Südstadt.

310.000
Parktickets

haben Rostocker und Besucher in den vier Parkhäusern der WIRO gezogen: in der Langen Straße, an den Hafenterrassen, am Uniklinikum und in der August-Bebel-Straße.



42
Jahre

alt sind die WIRO-Mieter aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt im Durchschnitt. Der zweitjüngste Stadtteil ist das Komponistenviertel mit durchschnittlich 45 Jahren.

2.800**Treppenhäuser**

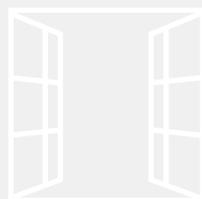
170 Hektar Grünflächen und 100 Spielplätze: Dank der fleißigen Hausmeister sahen diese genauso picobello aus wie unsere Wohnungen.

**23.000****Interessenten**

haben WIRO-Wohnungen in allen Stadtteilen besichtigt.

13.000**Fenster**

in Wohnungen und Gewerbeobjekten in allen Stadtteilen haben einen neuen Anstrich bekommen.

**83.200****Besucher**

haben eine kleine Auszeit im Sportpark Gehlsdorf genommen. Damit waren Schwimmhalle, Kurse und Saunalandschaft so gut besucht wie nie.

31.500**Päckchen**

und Pakete haben die guten Geister vom Hausempfang für ihre Mieter angenommen. Das gehört in den zwölf WIRO-Hochhäusern mit Concierge zum Service.

**639****Rostocker**

interessieren sich schon vor Baustart für eine neue Wohnung auf der Mittelmole, im Dünenquartier in Warnemünde, am Werftdreieck oder auf der Holzhalbinsel. Hier plant die WIRO mehrere Hundert neue Wohnungen.

48.000
Anrufer

haben die Nummer
0381.4567-4567
gewählt.

23
Mill. Euro

hat die WIRO in die
Instandsetzung
investiert.

1.270
Stunden

lang hat das »Serviceteam
Vermietung« Wohnungs-
suchende am Telefon beraten.

3
Putzfeen

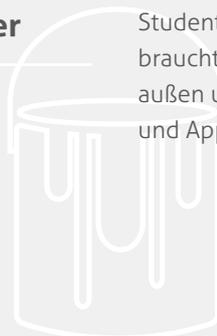
polieren täglich Treppen,
Flure und Schwimmbad im
WIRO-Hochhaus Rasmus
auf Hochglanz.

7.600
Mal

haben sich die Wohnungs-
verwalter der sieben Kunden-
Center zum Hausbesuch an-
gemeldet. Ein kurzer Draht zu
den Mietern ist bei der WIRO
selbstverständlich.

2.665
Liter

Farbe haben die Maler beim
Umbau des Jugend- und
Studentenhauses Süd ver-
braucht, für die bunte Fassade
außen und nagelneue Zimmer
und Appartements im Innern.



Hier will ich wohnen

Fast 4.000 Kunden unterzeichneten im Jahr 2014 einen Mietvertrag für eine WIRO-Wohnung. Nur 1,42 Prozent aller 36.000 Wohnungen blieben unvermietet.

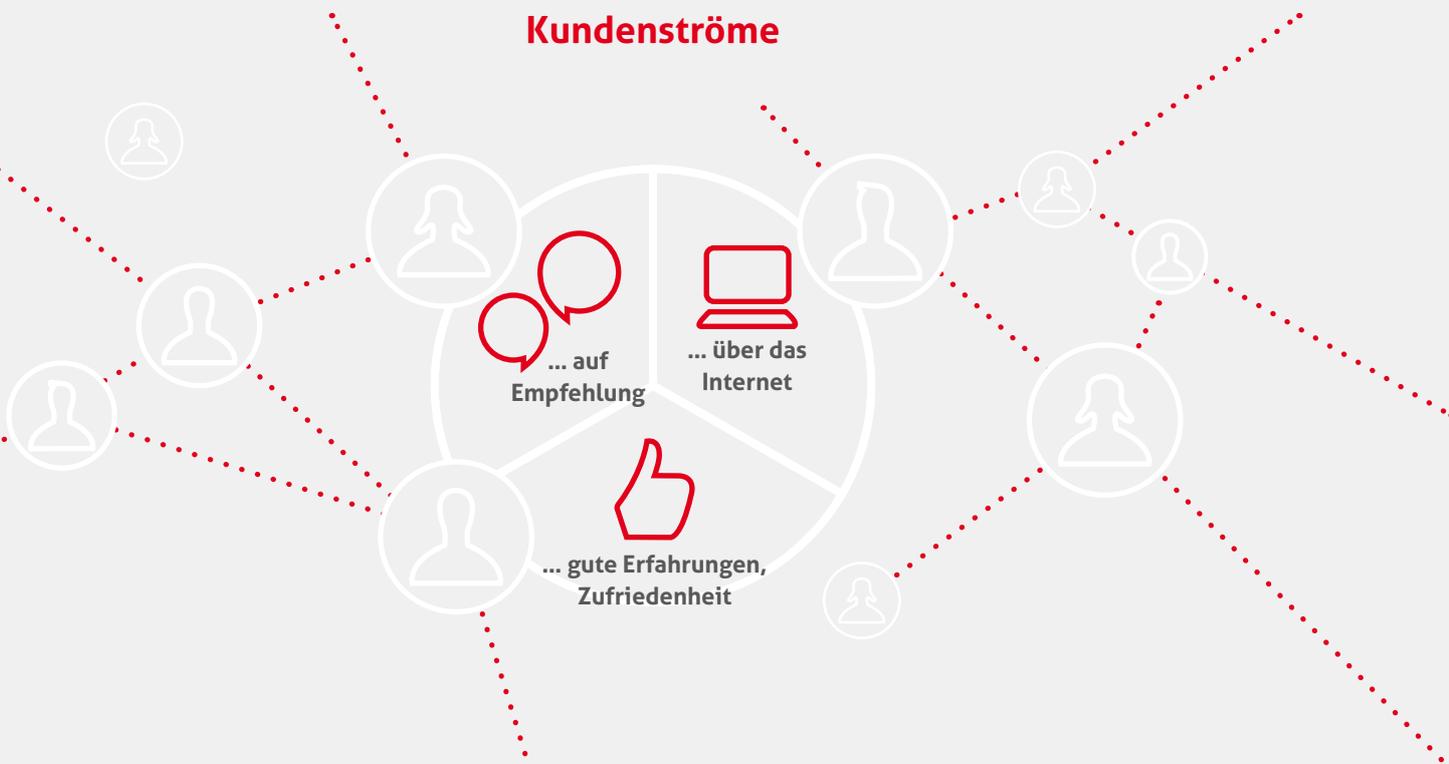
Exakt 3.970 Kunden unterzeichneten im Jahr 2014 einen Mietvertrag für eine WIRO-Wohnung. Mehr als ein Drittel gab an, auf Empfehlung anderer auf unser Angebot aufmerksam geworden zu sein. Ein knappes Drittel der Vertragspartner fand über das Internet zur Wunschwohnung. Ein weiteres Drittel nannte als Mietgrund gute Erfahrungen und Zufriedenheit mit der WIRO.

Der Anteil der vermieteten Wohnungen hat sich 2014 gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Der Grund: Rostocks Bevölkerung wächst seit einigen Jahren. Nach Angaben der

Stadtverwaltung zählt die Hansestadt bis zum Jahr 2016 rund 206.000 Einwohner. Und diese werden immer älter, die Zahl der Single-Haushalte steigt. Die WIRO rechnet darum mit einer weiter wachsenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und baut in den nächsten zwei Jahren rund 250 neue Wohnungen. Denn bereits 2013 blieben nur 1,58 Prozent der rund 36.000 WIRO-Wohnungen unvermietet. 2012 waren es 1,7 Prozent. Die Zahl der freien Gewerberäume lag 2014 bei 4,2 Prozent.

Besonders erfreulich ist der Mieterzuwachs für die Stadtteile Schmarl und Lütten-Klein. Hier sank der Anteil unvermieteter Wohnungen um 50 Prozent. Auch der Stadtteil Toitenwinkel konnte zulegen: Der Leerstand sank von 4,60 auf 3,05 Prozent.

Kundenströme



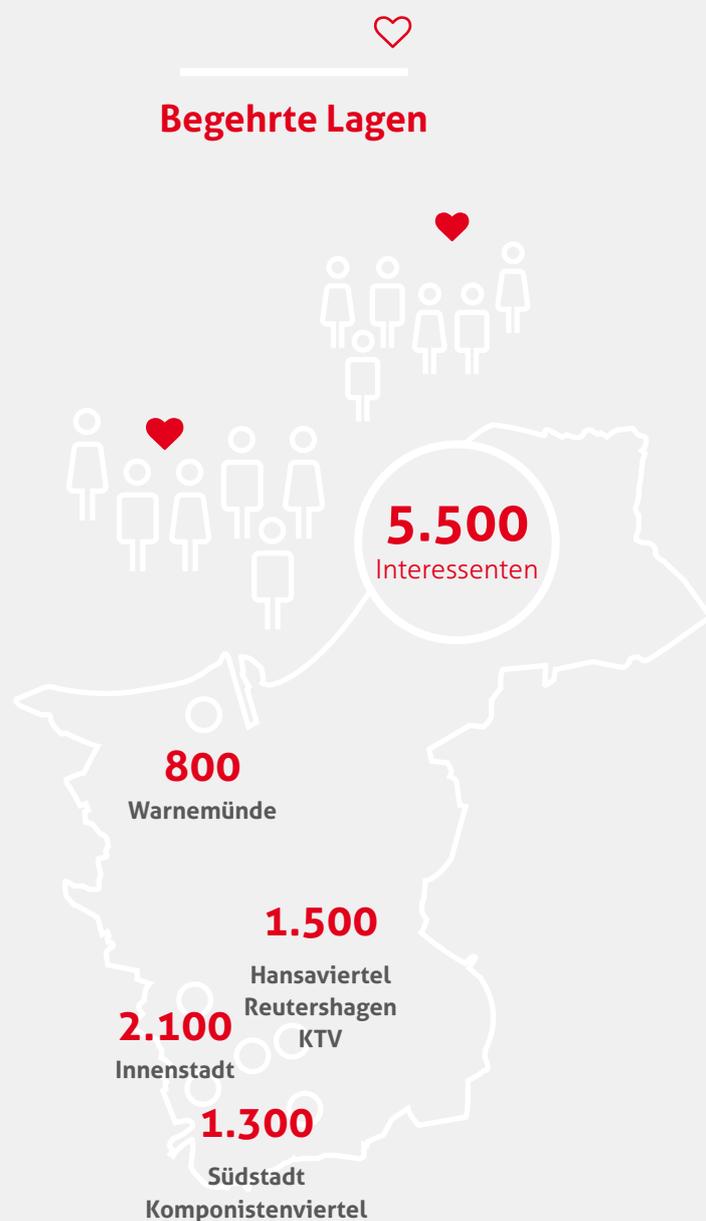
Leerstandsentwicklung: Wohnungen

	Prozent	Wohnungen
2012	1,7	612
2013	1,58	569
2014	1,42	511

Begehrte Lagen: Stadtmitte, Reutershagen und die Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Knapp 5.500 Interessenten hatten sich zum Jahresende 2014 als Wohnungssuchende bei der WIRO registrieren lassen. Quartiere in der Innenstadt sind am begehrtesten: Mehr als 2.100 Mal taucht die Stadtmitte als Wunschgebiet in den Anfragen der Wohnungssuchenden auf. Stark gefragt sind auch das Hansaviertel, Reutershagen und die Kröpeliner-Tor-Vorstadt: 1.500 Anfragen wurden hier pro Stadtteil gezählt. Für die Südstadt und das Komponistenviertel gab es fast 1.300 Anfragen. In diesen Stadtgebieten suchen allerdings viele Interessenten parallel nach Wohnungen. Für Warnemünde liegen knapp 800 Gesuche vor.

Interessenten müssen sich auf Wartezeiten einstellen: Zum Wohnungsbestand der WIRO gehören zirka 2.600 Wohnungen in der Innenstadt, 2.000 in Reutershagen, 1.600 in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und 1.200 in Warnemünde. Wer nicht warten kann, entscheidet sich oft für eine modernisierte Wohnung im Nordwesten oder Nordosten der Stadt.



Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Innenstadt	2.600
Südstadt	2.800
Reutershagen	2.000
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	1.600
Lichtenhagen	1.700
Lütten Klein	6.200
Evershagen	5.000
Komponistenviertel	2.200
Hansaviertel	1.400
Groß Klein	2.500
Schmarl	1.800
Toitenwinkel	2.600
Dierkow	1.800
Warnemünde	1.200

iPads statt Papierberge

IT-unterstützt, effizient und papierarm: Im Zeitalter der Digitalisierung unterstützen moderne Tablets mit mobilem Datenzugriff die WIRO-Wohnungsverwalter bei der Arbeit.

Online-Banking, Unterhaltungen über WhatsApp oder Einkäufe im Netz: Die digitale Gesellschaft lebt vom Mitmachen per mobilen Computern oder Smartphones. Vor einigen Monaten tauschten nun auch die WIRO-Wohnungsverwalter ihre Kugelschreiber und die Dreifach-Protokollblätter gegen handliche iPads ein – und sie möchten inzwischen keinesfalls zurück zum Papier. Zu groß ist die messbare Ersparnis in punkto Zeit- und Schreibaufwand beim Ausfüllen der Besichtigungsprotokolle, der Schlüsselübergabe oder bei der Vor- und Endabnahme einer Wohnung. Ob die Kollegen Mieterakten führen oder Mängel an Wegen, Beleuchtung oder Vordächern bei Begehungen der Mietobjekte aufnehmen: Alle Angaben werden in Echtzeit in den Computern der WIRO gespeichert.

Bislang notierten unsere Wohnungsverwalter jede dieser Informationen handschriftlich in Formularen mit Durchschlägen, die später eingescannt wurden. 84.500 Formulare füllten unsere Wohnungsverwalter und Vermieter in jedem Jahr per Hand aus. Die Nachteile dieser Art der Erfassung sind offensichtlich: Haus- und Mietakten sind nur einmalig verfügbar, Informationen nicht jederzeit abrufbar. Daten werden zwangsläufig mehrfach erfasst – Datenpflege, Auswertung und Archivierung sind schwierig.

IT-unterstützt, effizient und papierarm: So sieht die gut organisierte Arbeit der Wohnungsverwalter jetzt aus. Der mobile Datenzugriff reduziert Mehrfacheingaben, erleichtert die Auswertung und bringt am Ende mehr Zeit für die persönliche Kundenbetreuung: insgesamt ganze 3.200 Arbeitsstunden im Jahr.



Die WIRO-Wohnungsverwalter möchten ihre iPads nie wieder gegen Berge von Formularen eintauschen.

20 Jahre WIROtel

Seit 20 Jahren sind unsere zwei Rostocker WIROtels eine gute Adresse: für junge Menschen, die in der Hansestadt ihren Beruf erlernen, die Blockschule besuchen oder ein Studium absolvieren und nicht täglich nach Hause fahren können.

Zuhören, helfen und Probleme lösen: Bei der Vorbereitung auf ein selbstständiges Leben leisten unsere Mitarbeiter unverzichtbare Arbeit. Sie geben Jugendlichen und jungen Erwachsenen ein Heim in der Fremde, unterstützen sie

dabei, ihren Alltag zu strukturieren und die Zukunft zu planen. Sie schlichten Konflikte und sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeit. Kurz: Sie kümmern sich um alles, was in einer jungen Großfamilie täglich ansteht. Die Zukunft unserer Gesellschaft hängt entscheidend von den beruflichen Chancen und Perspektiven unserer Jugend ab. Unsere WIROtels, in denen jungen Menschen das persönliche Rüstzeug zur erfolgreichen Lebensbewältigung vermittelt wird, sind dafür die beste Voraussetzung.



Ankommen, auspacken, zu Hause sein ...



... gemeinsam macht es am meisten Spaß: zusammen wohnen, Basketball spielen, ein Grillabend und – sogar – das Putzen.

Die Mischung macht's

Rot, orange und gelb, weiß, grau und blau: Die ehemals eintönige Fassade des komplett umgebauten und neu gestalteten Jugend- und Studentenhauses Süd leuchtet in kräftig bunten Farben.

Genauso bunt geht es in seinem Innern zu: Auszubildende, Studierende und Dozenten wohnen hier Tür an Tür. Von 1993 bis zum Sommer 2013 wohnten hier Lehrlinge, die in Rostock ihre Ausbildung machten. Nach deren Auszug begannen Umbau und Sanierung.

Heute bietet das Haus viel Platz zum Leben: zum Beispiel für volljährige Auszubildende. Sie können insgesamt 40 möblierte Doppel- und vier Einzelzimmer mit Betten, Schrank, Tisch, Pantry-Küche und Gemeinschaftsbädern bewohnen. Organisatorische und pädagogische Unterstützung gibt es in der »pädagogischen Sprechzeit«, die einmal wöchentlich angeboten wird.

Für Studierende, Doktoranden, Gastdozenten und Gäste, die sich vorübergehend in Rostock aufhalten, eignet sich der Apartmentbereich mit 60 möblierten Einzel- und fünf Doppelzimmern, jeweils eigener Pantry-Küche und Duschbad. Auch junge Eltern mit Kind können hier lernen oder lehren: Fünf Einzel-Appartements haben ein zweites Zimmer, das mit einem Kinderbett ausgestattet werden kann. Und zum Jahresbeginn 2015 eröffnete das Institut Lernen und Leben e. V. im Souterrain und der ersten Etage eine neue Kindertagesstätte für 78 Knirpse – eine bundesweit einmalige Konstellation, auf die wir besonders stolz sind.

Eine bundesweit einmalige Konstellation: Die Kita »Zauberflöte« vom Institut Lernen und Leben e. V. liegt im Souterrain und der ersten Etage des WIRO-Jugend- und Studentenhauses Süd.



Bereit zum Entern

Große Freude bei den Kleinen: Auf dem Spielplatz in der Ahlbecker Straße in Lütten Klein steht ein neues Klettergerüst. 54.000 Euro hat die WIRO in den Spaß investiert.

Schön, wie Kinderaugen beim Anblick eines neuen Klettergerüstes leuchten! Das ehemalige Spielgerät an diesem Platz war in die Jahre gekommen, nun steht ein neues da. Und bereitet große Freude: Die Knirpse aus der Nachbarschaft konnten es kaum erwarten, den neuen WIRO-Spielplatz zu erobern.

Eine familienfreundliche Quartiersentwicklung ist fester Bestandteil unseres Unternehmensauftrages: 54.000 Euro hat die WIRO darum in die fabrikneue Kletterlandschaft mit Fallschutzboden investiert.

Auf dem Spielplatz in der Ahlbecker Straße in Lütten Klein steht ein neues Klettergerüst.



Rund 1,8 Milliarden Euro hat die WIRO in den vergangenen 24 Jahren für die Sanierung ihres Bestandes ausgegeben. Ganze Wohnquartiere wurden dabei umgestaltet und bis heute über 10.600 Parkplätze und 1.7 Millionen Quadratmeter Grünflächen angelegt. Damit das Leben in den Quartieren bunt bleibt, unterstützen wir viele Institutionen in der Hansestadt, darunter Ehrenamtler, kleine und große Künstler, Sportler, Kinder, Vereine und viele Feste.

Mehr als Wohnen

Eine Wohnung gehört zu den grundlegenden sozialen und materiellen Bedürfnissen eines Menschen. Sie ist aber nicht alles: Auf der Suche nach kreativen Dienst-

leistungen, die den Wohnkomfort und die Lebensqualität weiter verbessern, blicken wir über den Tellerrand hinaus, pflegen und bewirtschaften:



Erste Schritte zur schnellen Pflege

Unfall, Schlaganfall oder Demenz: Rat und Unterstützung erhalten pflegebedürftige Mieter von der WIRO – seit neuestem in Zusammenarbeit mit dem Pflegestützpunkt der Hansestadt.

Das Thema Pflege erreicht viele Menschen unvorbereitet. Jung und Alt können gleichermaßen davon betroffen sein: Nach einem Unfall und akuten oder chronischen Erkrankungen sind Menschen ebenso auf Hilfe im Alltag angewiesen wie meist ältere Patienten mit Alzheimer oder Demenz. Das gilt auch für Familienmitglieder, die sich um ihre Kinder, Eltern oder Partner kümmern. Die WIRO beschäftigt vier Sozialberater, die in ihrem Büro im Stadtteil Evershagen erreichbar sind. Von dort aus unterstützen sie unsere Mieter in schwierigen Lebenslagen, beraten bei Antragsstellungen, führen Hausbesuche durch, begleiten bei schwierigen Behördengängen und vermitteln den Kontakt zum Pflegestützpunkt.

Mieter, die aufgrund ihrer veränderten gesundheitlichen oder familiären Situation umziehen müssen, sind bei uns ebenso gut aufgehoben wie Menschen in sozialer Not oder jene, die Fragen zum Pflegezeitgesetz haben oder besondere Hilfsmittel in ihrer Wohnung benötigen. Um die Leistungen rund um dieses sensible Thema für WIRO-Kunden noch stärker auszubauen, arbeiten wir künftig eng mit dem Pflegestützpunkt der Hansestadt Rostock zusammen.

Der von der Hansestadt Rostock und den Pflege- und Krankenkassen finanzierte Pflegestützpunkt informiert nicht nur über viele Betreuungsmöglichkeiten, die es heute inzwischen gibt. Seine Mitarbeiter organisieren auch kostenfrei die pflegerische und soziale Unterstützung von Menschen, die Hilfe brauchen. In vielen Familien entstehen in diesen Fällen individuelle Probleme, die Unsicherheiten auslösen können wie die Frage nach Sozialleistungen oder Bedenken bei Antragsstellungen und Behördengängen. Der Rostocker Pflegestützpunkt arbeitet wie die WIRO selbst mit einschlägigen Fachkräften, Einrichtungen und Institutionen zusammen, von deren Wissen und Angeboten WIRO-Mieter direkt profitieren.

Authentisch, offen und lebendig, aber niemals 08/15

Täglich prasseln Hunderte Werbebotschaften auf jeden Menschen ein – es entsteht ein Rauschen aus Floskeln und platten Werbeslogans. Glauben wir, dass wir mit Floskel Nr. 101 noch wahrgenommen werden? Nein! Heute gilt es, authentisch, offen und lebendig zu kommunizieren. Nur so gelangen wir in die Köpfe der Menschen und bleiben erfolgreich.

Die WIRO kommuniziert mit ihren Mietern, ihrem Gesellschafter, in die Stadtteile ihrer Bestände »hinein«, mit lokaler Politik, der Rostocker Öffentlichkeit und ihren Mitarbeitern. Diese Liste ließe sich weiter fortsetzen. Sie macht jedoch bereits deutlich, dass unsere Kommunikationsbedürfnisse und -aufgaben zu vielseitig und die Gruppe der Rezipienten zu breit ist, als dass sie mit einer 08/15-Strategie bewältigt werden könnten.

Wohnfühlen
in Rostock



Kein Wohnungsunternehmen ist wie das andere. Was Wohnen braucht, damit Menschen sich wohlfühlen, weiß: die Wohnfühlgesellschaft.

Fast ein Drittel der Rostocker wohnt bei der WIRO. Und die meisten fühlen sich bei uns sehr wohl. Diese Zufriedenheit wollen wir erhalten. Unbedingt, denn von ihr hängt unser Erfolg ab.

Die WIRO steht also auch künftig für moderne Wohnungen zu fairen Preisen, besten Service, sichere und stabile Nachbarschaften, eine ressourcenunabhängigere und klimafreundliche Energieversorgung sowie 600 motivierte Mitarbeiter. Dabei gilt jeden Tag aufs Neue: Unsere Kunden vertrauen uns nur, wenn wir ihnen gute Gründe dafür liefern.



Unser Engagement um Spitzenleistungen bündelten wir bereits 2013 in einer neuen starken Marke. Aus der Wohnungsgesellschaft wurde die Wohnfühlgesellschaft. Ein Versprechen an unsere Mieter, dass ihre Erwartungen im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen – damit sie sich bei uns wohlfühlen.

Das heißt für uns, vorauszudenken und die Welt von morgen in unser heutiges Handeln mit einzubeziehen. Als Wohnfühlgesellschaft haben wir das Ziel, die emotionale Identifikation unserer Mieter mit der WIRO weiter zu stärken. Für uns steckt in diesem Kunstwort alles, wofür wir als WIRO-Team stehen. Was noch fehlte, waren eine kommunikative Kampagne und ein Erscheinungsbild, das die Hansestädter emotional berührt und die Marke bekannt macht. Deshalb gingen wir pünktlich zum Jahresauftakt 2014 mit einem Bündel unterschiedlicher Maßnahmen an den Start: Auf Plakaten, Postkarten und mit einem Minifilm, der auf Internetseiten und Video-Wänden lief, sagten wir mit neuem Signet und Kreidezeichnungen »Willkommen bei der Wohnfühlgesellschaft«.



Werbung, die Spaß macht

Intelligente Kommunikations- und Marketingkonzepte stärken die Marktposition und das positive Image der WIRO in der Öffentlichkeit.

Neue Medien eröffnen Möglichkeiten, bringen aber auch Herausforderungen – beispielsweise im Datenschutz – mit sich. Neue digitale Kommunikationswerkzeuge gestatten es, andere Wege zu gehen, neue Kunden und Zielgruppen anzusprechen, breiter zu informieren und auch Konflikte zu moderieren. Erweiterte Kommunikationskanäle lassen die alten deshalb aber noch lange nicht obsolet werden. Das Wichtigste dabei: Die Informationen und Nachrichten des Unternehmens auf möglichst vielen, effizienten Wegen anbieten und vernetzen. Ein beispielhafter Blick auf Kommunikationsstrategien und Marketingkonzepte der WIRO.

WIRO aktuell – das Mietermagazin erscheint monatlich und berichtet über aktuelle Projekte, stellt Menschen und Institutionen vor, erzählt von Veranstaltungen und bietet nützliche Tipps und Informationen rund ums Wohnen. Mit einer Auflage von jährlich fast 500.000 Exemplaren ist die WIRO aktuell der wichtigste Baustein in der Kommunikation mit den Einwohnerinnen und Einwohnern Rostocks. Und das nicht nur in den Briefkästen der Mieter sondern auch als Online-Version für die heimischen PCs, Smartphones und Tablet-Computer.

Die Internetseite www.WIRO.de informiert aktuell und übersichtlich über alle für die Kunden wichtigen Details – vom Wohnungsangebot, über den direkten Draht zum KundenCenter bis hin zur Pressemeldung.

Gefällt mir! 2013 ging www.WIRO.de/facebook an den Start und versorgt seither alle Fans mit brandaktuellen Informationen. Die Mischung bringt den Erfolg: Themen aus der WIRO aktuell – in Kürze und auf den Punkt gebracht, interessante Links zu den Sportvereinen der Stadt, Gewinnspiele oder schnelle, wichtige Botschaften auf dem direkten Weg. Zum Jahresende folgten über 1.300 Fans der WIRO im größten sozialen Netzwerk.

Kamera läuft! **WIRO im TV**: Ebenfalls seit 2013 gibt es die Themen des Mietermagazins auch als Fernsehendung. Neuigkeiten von der WIRO flimmern an jedem zweiten Wochenende über die Rostocker Bildschirme. Der Stadt-sender tv.rostock überträgt Erlebnisse eines Hausmeisters, erklärt, was Schildkröten mit der WIRO zu tun haben oder stellt soziale Projekte vor, die wir unterstützen.



Wann auch immer – wo auch immer: Alle Ausgaben von WIRO aktuell TV finden sich natürlich auch im Internet. Auf dem eigenen Kanal www.WIRO.de/YouTube sind inzwischen über 35 Sendungen, Berichte und Filme rund um das Wohnungsunternehmen jederzeit abrufbar.

Ein Unternehmen – viele Zielgruppen

Mobiler Werbeträger: Die **WIRO-Strassenbahn** ist täglich in ganz Rostock unterwegs.

Das lässt sich einrichten! Neue Wohnung und jede Menge einzurichten? Was könnte man nicht alles gebrauchen: Schuhregal, Vorhänge, Zimmerpalme ... Zu teuer? Nein! – die WIRO spendierte 2013 einen Zuschuss zur Wohnungsausstattung beim Abschluss eines Mietvertrages für eine Aktionswohnung.

Zimmer gesucht – WG gefunden. Rostock ist Universitätsstadt. Studierende, die das neue Semester nicht mit Rucksack und Luftmatratze beginnen möchten, finden preiswerte Wohnungen und Bewohner, mit denen die Chemie stimmt, seit 2013 auf www.wg-portal-rostock.de der WIRO.



Bitte nicht stören ... Wohnen auf Zeit ist immer ein bisschen wie ein langer Hotelaufenthalt. Die WIRO macht Azubis, Studierende und »Rostockern auf Zeit« besonders attraktive Angebote – vor allem im frisch sanierten Jugendwohnheim in der Rostocker Südstadt: vom Bett im Doppelzimmer bis zum möblierten Eltern-Kind-Appartement mit garantiertem Kita-Platz.

Film ab! Im Frühjahr 2013 lud die WIRO ihre Mieter zum ersten großen **Wunschfilmabend** in das Lichtspieltheater Wundervoll ein. Die Leser des Mietermagazins können seitdem viermal jährlich wählen aus kleinen, feinen Filmen, die selten im Fernsehen laufen und in Videotheken kaum zu finden sind.



Kaum da – schon weg. Im Februar 2015 zogen die Mieter in die Neubauten am Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg in Rostock Groß Klein ein. Zur gleichen Zeit parkten die Umzugswagen vor den grundsanierten Aufgängen in der Joliot-Curie-Allee in Toitenwinkel. Die Grundsteine für die erfolgreiche Vermietung wurden schon 2014 gelegt. Die Interessenten-Liste für beide Projekte war lang und überstieg am Ende das Angebot.

Das Leben ist ein Ponyhof. Mehrmals im Jahr findet in Rostock der »Kreative Marktplatz Ponyhof« statt. Die WIRO unterstützt diesen Kunst- und Designmarkt, auf dem sich junge Künstler, Gestalter und ideenreiche Handwerker an verschiedensten, immer spannenden Orten Rostocks präsentieren. Die WIRO lädt Besucher, Verkäufer und Ponyreiter zum entspannten Couchgespräch ein.



Wählen Sie eine Karte! Die meisten Werbekampagnen der WIRO werden inzwischen von Postkarten in den Restaurants und Kneipen Rostocks begleitet. Das Motiv und die Botschaft sollten gefallen und zum Mitnehmen anregen – und bei der nächsten Wohnungssuche steht die WIRO dann in der eigenen Suchmaschine vielleicht ganz oben.

Alle 190 **WIROLinchen** aus dem Jahr 2014 haben wir leider nicht aufs Bild bekommen. Aber die Mini-Models auf diesen Seiten sind süß genug. Dass sie so putzig aussehen, liegt natürlich auch an ihrer Garderobe. Die leuchtend roten

WIROLinchen-Strampler gibt's als Begrüßungsgeschenk für jeden Mieter-Spross, je nach Jahreszeit mit langen oder kurzen Ärmeln – damit man sofort sieht, wo der Wonneproppen sein Zuhause hat. Den größten Kindersegen hat die WIRO übrigens in den Stadtteilen Schmarl, Groß Klein, Lichtenhagen und Evershagen zu verzeichnen, fast 100 Babys wurden allein in diesen Stadtteilen geboren.



Unsere Umwelt

Wir Menschen leben längst über unsere Verhältnisse: im Umgang mit Energie und Rohstoffen oder bei der Verschwendung von Wertstoffen in Abfällen. Global können wir dieses Problem nicht lösen, aber wir können dagegensteuern. Mit Fotovoltaik und Solarthermie, einer Eisspeicherheizung oder einem ausgeklügelten Müllmanagement. Unsere energetischen Sanierungen und der Einsatz erneuerbarer Energien schützen das Klima und halten vor allem die warmen Betriebskosten – die »zweite Miete« – gering: Unseren CO₂ Ausstoß konnten wir halbieren, den Energieverbrauch um 40 Prozent senken.





Energiewende: Ein gutes Stück Arbeit

Die Energiewende ist unser Weg in eine sichere, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft. Ein gutes Stück Arbeit haben wir bereits geschafft: Klimaschutz und den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt die WIRO schon lange – bei Neubauten ebenso wie bei Modernisierungen im Bestand.

Die Energieversorgung der Hansestadt Rostock basiert heute nahezu vollständig auf der Nutzung fossiler Energieträger wie Öl, Gas und Kohle von überregionaler Herkunft. Die Studie »Fossile und nukleare Brennstoffe – die künftige Versorgungssituation« der Energy Watch Group vom März 2013 zeigt, dass fossile und nukleare Brennstoffe bald zur Neige gehen. Das Fördermaximum für Erdöl und Erdgas erwarten die Wissenschaftler bereits für das Jahr 2020.

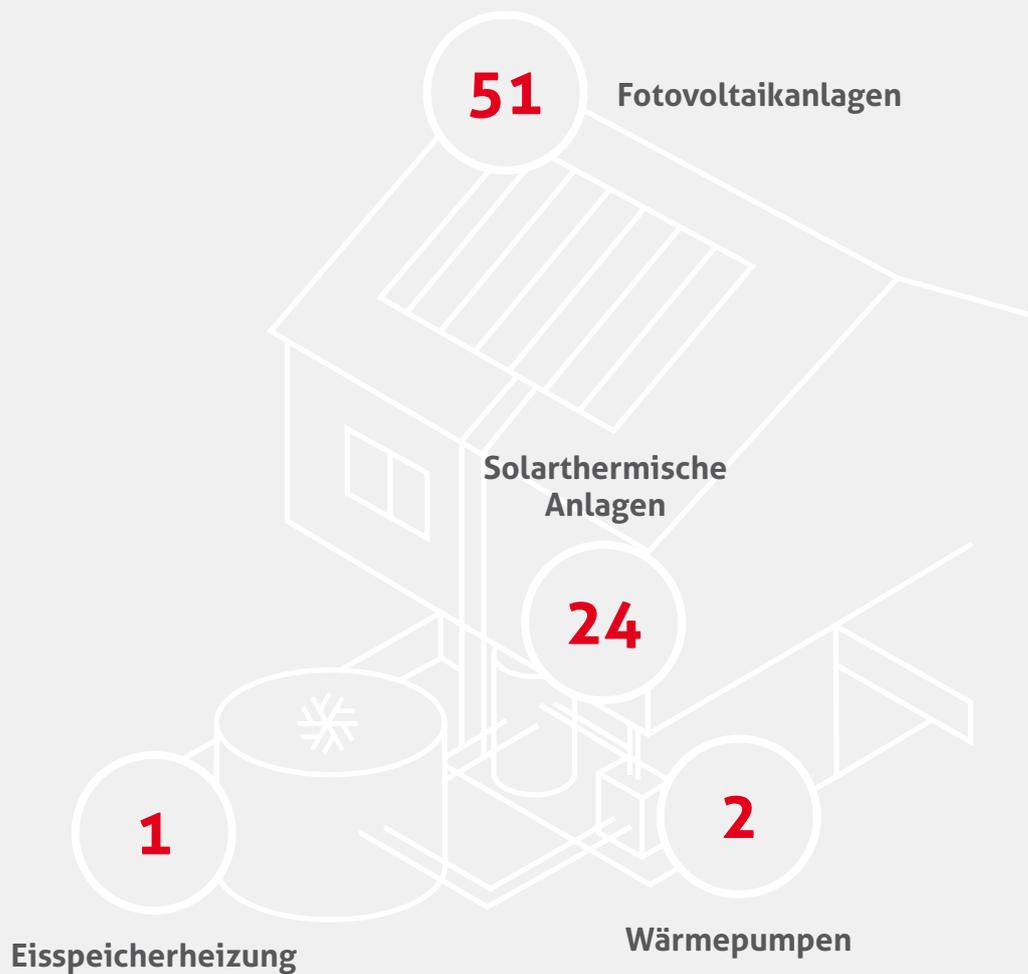
Energiesparen ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Wohnungswirtschaft kann hier mit gutem Beispiel vorangehen. Viele Studien zeigen, dass hier auf längere Sicht das größte Potenzial an Energieeinsparungen und damit für die Minderung von CO₂-Emissionen gesehen werden kann.

Die WIRO hat ihren gesamten Bestand – 36.000 Wohnungen – von 1992 bis 2004 saniert und die eigene Energiebilanz enorm verbessert: dank Fassadendämmung, Heizungsoptimierung, neuer Fenster und moderner Technologien für eine intelligente und effiziente Energieversorgung.

Energetisch sanierter Bestand im Ahornhof.



Unser Fokus liegt seit 2003 auf erneuerbaren Energien,
unter anderem betreiben wir:



Leben auf ökologischem Fuß

Ob Brot, Milch oder Gemüse, unsere Lieblingsjeans, Strom, Baumaterialien oder schlicht die Luft zum Atmen: Unser ganzes Leben hängt von den natürlichen Ressourcen der Erde ab. Lebt die Menschheit weiter wie bisher, benötigen wir bis zum Jahr 2030 zwei Planeten, um unseren Bedarf an Nahrung, Wasser und Energie zu decken. Was können wir dagegen tun?

Wie sehr jeder Einzelne die Umwelt durch seinen Ressourcenverbrauch belastet, ergibt sich aus den individuellen Emissionen für Wohnen und Energie, Konsum, Ernährung sowie unser Mobilitätsverhalten. Die gute Nachricht für WIRO-Mieter: Sie leben – in ökologischer Hinsicht – auf schmalem Fuß.

Ressourcenverbrauch eines Bundesbürgers



Quelle: Giljum, Sustainable Europe Research Institute (SERI) 2007

Ökologisch Wohnen im WIRO-Quartier

Laut Umweltbundesamt stieg der individuelle Wohnflächenkonsum in Deutschland zwischen 1992 und 2004 von 36 auf 42 Quadratmeter. Der individuelle Flächenverbrauch eines WIRO-Mieters liegt mit 31,25 Quadratmetern deutlich darunter. Das ist gut. Denn der Trend zu

kleinen Haushalten – also zu Haushalten mit wenigen Personen – führt dazu, dass die Bevölkerung innerhalb der Gebäude insgesamt mehr Wohnfläche beansprucht. Im Jahr 2008 betrug die Wohnfläche pro Kopf in Einpersonenhaushalten 66,6 Quadratmeter. Das ist pro Kopf ein Drittel mehr Wohnfläche als in Zweipersonenhaushalten (48,2 Quadratmeter) genutzt wird. Die Mitglieder von Haushalten mit vier

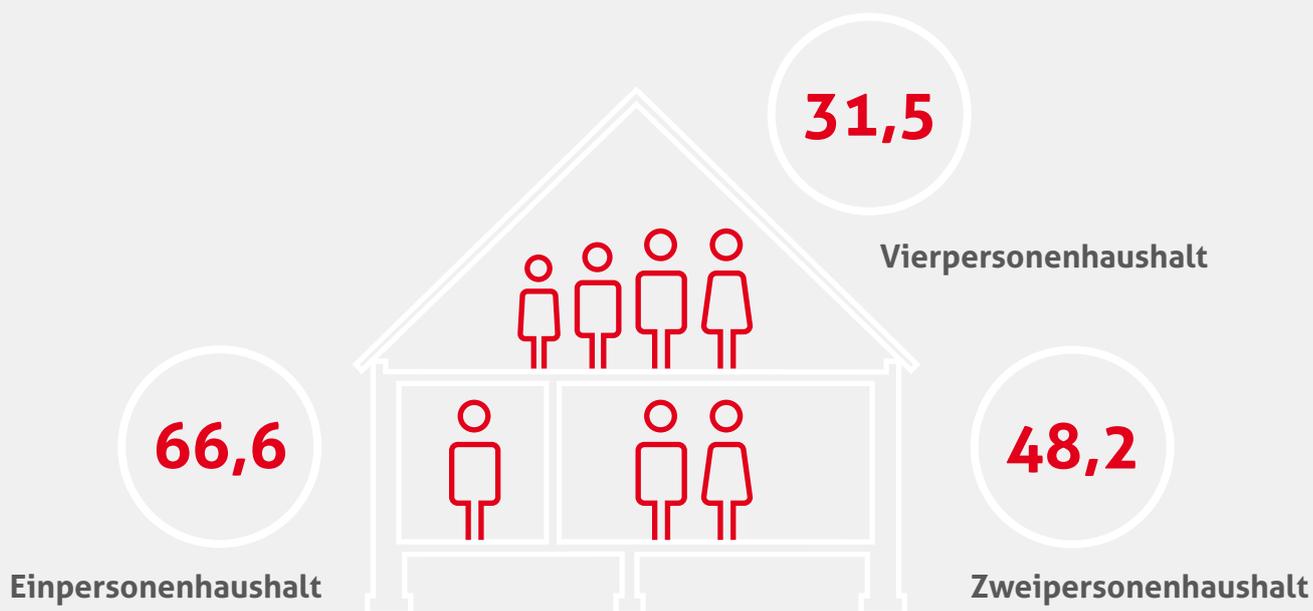
Personen beanspruchten sogar nur eine durchschnittliche Fläche von 31,5 Quadratmetern. Das ist noch nicht einmal halb so viel Fläche, wie ein Einpersonenhaushalt im Schnitt beansprucht. Der Hauptgrund für die geringere Wohnflächenbeanspruchung pro Person in Mehrpersonenhaushalten ist die gemeinsame Nutzung von Küche, Bad und Flur. Familien in WIRO-Mehrfamilienhäusern leben also energetisch deutlich wirtschaftlicher und effizienter als Single-Haushalte oder Bewohner von Einfamilienhäusern.

Klimafreundliche Energieversorgung im WIRO-Quartier

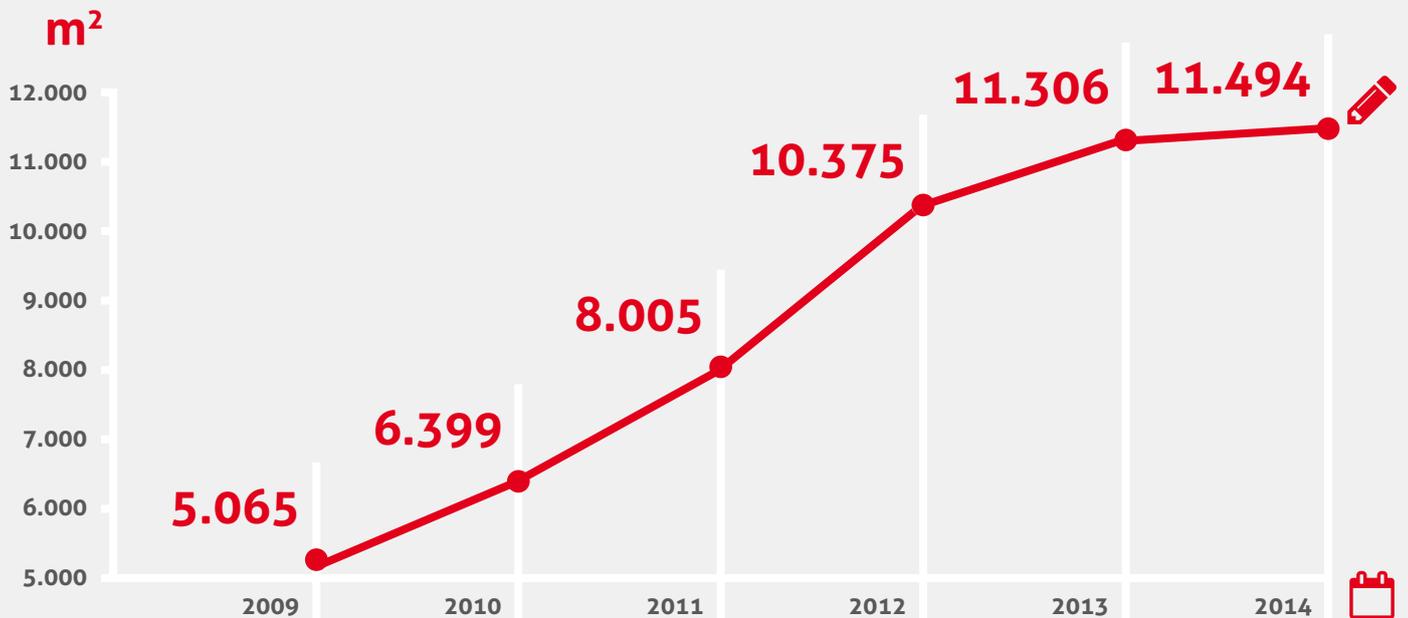
Die umweltfreundlichste und günstigste Kilowattstunde ist die, die wir gar nicht erst verbrauchen. Deshalb bildet die Energieeffizienz neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien die zweite Säule der Energiewende. 51 Fotovoltaikanlagen produzieren grünen Strom auf WIRO-Dächern – für den Eigenbedarf oder das öffentliche Netz.

Wohnflächenkonsum in m² pro Person

2008



Entwicklung der Fotovoltaikanlagen



Damit bei der WIRO das Licht brennt, wird eine Menge Strom gebraucht: Treppenhäuser, Sporthallen, Parkplätze und Hauseingänge werden von etwa 100.000 Lampen erhellt. Sie werden in den nächsten Jahren nach und nach auf LED-Technik umgerüstet. In einem der WIRO-Parkhäuser

brennen schon seit Sommer 340 LEDs. Mit gerade mal 6 Watt leuchtet jede genauso hell wie eine 40-Watt-Glühlampe. Sie sind robust und halten bis zu 50.000 Betriebsstunden. Das sind mehr als fünf Jahre. Normale Glühlampen schaffen es auf durchschnittlich gerade mal 1.000 Stunden.

Die Glühlampe hat ausgedient

	LED	Energiesparlampe
Einsparung im Vergleich zur Glühlampe	bis zu 90 %	bis zu 80 %
Lebensdauer	bis zu 25 Jahre	bis 15 Jahre
Amortisationszeit	3 Jahre	1 Jahr
Einschaltverzögerung	keine	gering

Wir können die Energiepreise zwar nicht beeinflussen, aber alle Voraussetzungen schaffen, dass unsere Mieter insgesamt weniger Heizenergie verbrauchen. Das schont die Umwelt – und den Geldbeutel. Mit Mikro-Blockheizkraftwerken und Wärmepumpen, einer Eisspeicherheizung oder dem Einsatz von Geo- und Solarthermie sind wir Vorbild für den lokalen Wohnungsmarkt. Dabei wird unsere Energie nicht nur immer grüner – wir verbrauchen sie auch immer sparsamer.

Das Ergebnis: In den Jahren 2005 bis 2011 verbrauchten wir rund 40 Prozent weniger Wärmeenergie als der Durchschnitt vergleichbarer norddeutscher Wohnungsunternehmen – so die Unternehmensenergiebilanz des VNW (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen) von 2013. Aus unserer CO₂-Bilanz leitete der VNW unseren ökologischen Fußabdruck für die Wärmeversorgung unseres Bestandes ab: Dieser hat sich im selben Zeitraum von 20 kg/m²a auf 19 kg/m²a (VNW-Durchschnitt: 29 kg/m²a) verringert.

Saubere Mülltrennung im WIRO-Quartier

Mülltrennung ist einfach. Trotzdem tun es nicht alle. Die WIRO hilft Mietern auf die Sprünge: Zehn Mülloptimierer machen an fünf Tagen in der Woche klar Schiff auf 383 Müllplätzen. Denn nur wer trennt, schont die Umwelt: Je weniger im Hausmüll landet, umso mehr Wertstoffe fallen an – und Papier, Bioabfall und Verpackungen werden recycelt. Vor sechs Jahren hat der erste WIRO-Mülloptimierer seinen Dienst angetreten. Die ersten Container konnten bereits abbestellt werden. Langfristig rechnen wir mit Einsparungen von bis zu 40 Prozent und haben keine Sorge, dass unsere Mieter mitziehen: weil Kosten sinken und Schmutzdeckeln verschwinden.

Müllplätze der WIRO

61 Evershagen

115 Lütten Klein

30 Lichtenhagen

58 Groß Klein

383

40 Schmarl

35 Dierkow

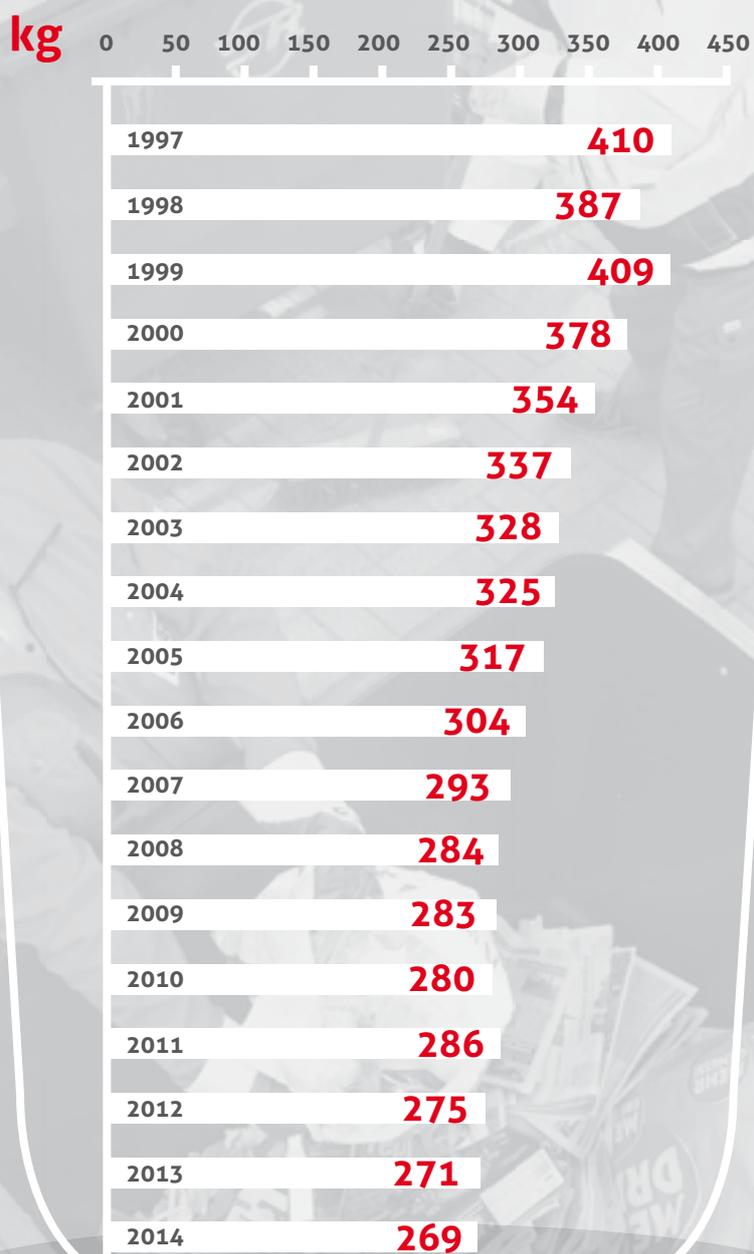
44 Toitenwinkel



Aufkommen an Abfällen in deutschen Haushalten



Pro-Kopf-Aufkommen an Haus-, Geschäfts- und Sperrmüll in Rostock



Mobilität im WIRO-Quartier

Die städtischen Straßen sind voll. Dabei ist es gar nicht so schwierig, mal das Auto stehen zu lassen und stattdessen mit Bus oder Fahrrad zur Arbeit und zum Einkaufen zu fahren. Schließlich ist Rostock eine Stadt der kurzen Wege: Büros, Schulen, Arztpraxen, Einzelhandel und Einkaufszentren, Kneipen oder Parks finden sich so gut wie in jedem Stadtteil gleich um die Ecke. Für längere Strecken bietet sich der öffentliche Personennahverkehr gleich vor der WIRO-Haustür an. Von Warnemünde zum Stadthafen und in die Innenstadt oder vom Hauptbahnhof zum Schröderplatz: Die Straßenbahnen und Busse der Rostocker Straßenbahn AG fahren flächendeckend im Verkehrsgebiet der Hansestadt Rostock.

Leiser, emissionsfreier und effizienter: So sieht die Elektromobilität der Zukunft aus. Den WIRO-Elektro-Mobilen ist ihre Umweltfreundlichkeit schon von weitem anzusehen: Grünweiße Siegel mit Elektrozapfsäulen schmücken die praktischen Stromer, die unter dem Slogan »Benzinfrei! Für Rostock« rund 46.000 Kilometer durch ganz Rostock rollen. Künftig soll unser Fuhrpark noch grüner werden – und die Pferdestärken elektrischer. Potenzial dafür gibt es noch.

15.000 Kilometer mit dem Rad:

18 Elektrofahräder gehören zum Fuhrpark der WIRO, seitdem radeln viele Kollegen zu ihren Terminen.





Wie viel CO₂ filtern Bäume aus der Luft?

Durchschnittlich filtert ein Hektar Wald jährlich rund 10 Tonnen Kohlendioxid. Wie viel ein einzelner Baum absorbieren kann, hängt von der Baumart, dessen Holzdichte und Alter ab. Eine 100 Jahre alte, circa 35 Meter hohe Fichte mit einem Durchmesser von 50 Zentimetern filtert 2,6 Tonnen Kohlendioxid. Eine 120-jährige, 35 Meter hohe Buche mit einem Durchmesser von 50 Zentimetern speichert fast 3,6 Tonnen Kohlendioxid mehr. Grund ist deren höhere Holzdichte. Was den Sauerstoff angeht, so produziert eine 25 Meter hohe Buche in etwa so viel Sauerstoff, wie drei Menschen zum Atmen benötigen. Grundsätzlich gilt, dass Nadelbäume mehr Sauerstoff produzieren als Laubbäume und junge Bäume mehr als alte.

Quelle: wissen.de

Grünes Umfeld im WIRO-Quartier

Die WIRO ist viel grüner als vermutet. Wir haben nachgezählt: 24.800 Bäume stehen in unseren Innenhöfen und Vorgärten. Ganz vorne: die Südstadt mit 4.198 Ebereschen, Ahornbäumen und vielen weiteren Arten. Ein Baumkataster hilft uns, den Überblick zu behalten.

Viel Natur und ein grünes Wohnumfeld schaffen Lebens- und Aufenthaltsqualität vor WIRO-Haustüren. 1,7 Millionen Quadratmeter Grünflächen werden von uns gepflegt – ebenso wie unsere Wohnungen.

Heizen mit Eis

Grober Unfug oder Zukunftskonzept? Glücklicherweise entwickelt sich der technologische Fortschritt in Windeseile und schreckt auch nicht davor zurück, im scheinbar Paradoxen nach neuen Energiesparlösungen zu suchen. Dabei ist das Prinzip, auf dem die Eisspeicherheizung beruht, der wahrscheinlich älteste Vorgang der Welt: Wasser wird zu Eis und schmilzt wieder.

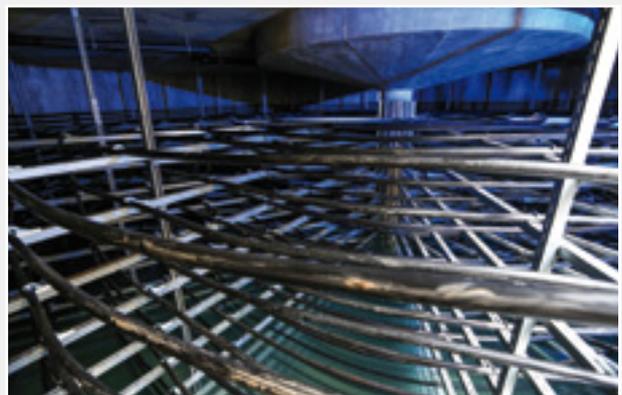
»Heizen mit Eis« ist zunächst einmal ein Slogan, der stutzig macht: Ist das nicht etwas zu kalt zum Heizen? Nein. Die Idee einer Eisspeicherheizung ist natürlich nicht, zukünftig Eis in die Heizkörper zu pumpen. Das Geheimnis der Eisspeicherheizung ist der Aspekt der Kristallisationswärme. Hierbei greift ein einfaches physikalisches Gesetz: Ändert ein Stoff seinen Aggregatzustand von flüssig zu fest, wird Energie freigesetzt. Und das in einem gar nicht so unerheblichen Maß, denn die Menge an Energie, die frei wird, ist genauso groß wie die Energiemenge, die benötigt wird, um den Stoff wieder flüssig werden zu lassen.

39 WIRO-Wohnungen und eine Tierarztpraxis werden mit dieser innovativen Technologie beheizt. Dafür wurde im Außenbereich der 2014 neu gebauten Wohnanlage im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg ein 130 Kubikmeter großer Eisspeicher in der Erde versenkt.

Durch Wärmetauscher wird dem Wasser im Tank Energie entzogen, bis es zu Eis wird. Diese Energie wird als Wärme in das Gebäudeinnere geleitet und genutzt, um über Fußbodenheizungen den Wohnbereich zu erwärmen. Ist das Wasser im Tank gefroren, wird es über Sonnenkollektoren und Bodenwärme wieder zum Schmelzen gebracht – und der Kreislauf beginnt von vorn.

Die Baukosten für die innovative Anlage betragen 412.720 Euro, die mit einem Zuschuss von 111.434 Euro vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern gefördert wurden. Der Grund: Eisspeicherheizungen sind nicht nur umweltschonend, sie punkten auch wirtschaftlich. Die Heizkosten für Mieter sinken mit dieser Technologie um rund 25 bis 30 Prozent jährlich.

12 Kilometer Rohr schlängeln sich in der ersten WIRO-Eisspeicherheizung unter der Erde und auf dem Dach. Die moderne Technik beheizt die beiden Neubauten im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg.



Mit der Kraft der Sonne

Ob Öl, Gas oder Kohle: Fossile Energieträger sind endlich. Die WIRO reagierte mit dem Umbau eines Wohnblocks im Stadtteil Toitenwinkel zum Energiesparhaus.

Im Vergleich zu einem herkömmlichen Fernwärmeanschluss fallen in diesem Haus die Heizkosten um bis zu 30 Prozent niedriger aus. Der Grund: eine solarthermische Anlage auf dem Dach. Mit dieser Technologie lassen sich 10.000 Liter Wasser für die Niedrigenergieheizung und den Warmwasserverbrauch in fünf Energiespeichern erwärmen – durch reines Sonnenlicht. Fernwärme, um die Energiespeicher im Keller zu beheizen, kommt nur witterungsbedingt zum Einsatz.

Einen weiteren Energiespareffekt versprechen Solarmodule, die einen Teil der Süd- und Westfassade des Wohnhauses schmücken. Die Fotovoltaik-Anlage unterstützt die Stromversorgung im Haus, sie produziert Solarstrom für das Licht im Treppenhaus oder betreibt die Pumpen- und Regeltechnik im Keller. Der Clou: Nicht benötigte Energie wird in einen kühlschrankgroßen Speicher im Keller – eine Art »Batterie« – eingespeist und kann bei Bedarf verwendet werden.

21.486 Meter Kabel wurden bei der Sanierung der Joliot-Curie-Allee 23 bis 26 verlegt. Das WIRO-Gebäude mit 54 Wohnungen in Toitenwinkel wurde zum Energiesparhaus umgebaut.



Unsere Nachbarschaften

Gute Nachbarn fallen nicht vom Himmel: 70.000 Menschen leben in Rostock bei der WIRO. Wir wollen, dass jeder einen Platz zum Wohlfühlen findet. Damit sich Nachbarn nicht nur die Treppenaufgänge oder den Hausflur teilen, machen wir sie miteinander bekannt. Von Mensch zu Mensch. Zum Nachmachen, zum Mut machen. Darum unterstützen wir an die 90 Institutionen und viele Projekte, die Menschen zusammenbringen – darunter Ehrenamtler, kleine und große Künstler, Sportler, Kinder, Vereine und Feste.





Gute Nachbarschaft verbindet

Die Entwicklung unserer Quartiere liegt uns am Herzen. Damit sie stark und attraktiv bleiben, fördern wir Feste, vernetzen die Kultur-, Sport- und Vereinsarbeit und machen uns für Bildung stark.

Unsere Quartiere werden durch die Menschen, die darin leben, entscheidend geprägt. Mit 1,73 Bewohnern ist ein Rostocker Haushalt kleiner als ein durchschnittlicher deutscher mit 2,02 Personen. Das Durchschnittsalter liegt bei 44,8 Jahren, Tendenz steigend. Den »anderen« anzunehmen und willkommen zu heißen, ist nicht für jeden einfach. Unterschiedliche Tagesrhythmen oder Arbeits- und Lebensmodelle können irritieren – aber auch bereichern. Darum initiieren und unterstützen wir nicht nur soziale Projekte, mit denen wir Bildung, Sport und Kultur fördern, sondern bringen Menschen direkt miteinander in Kontakt:

Zeitung lesen will gelernt sein, je früher, desto besser:

Für mehr Lesekompetenz und Meinungsbildung bei Schülern zahlt die WIRO dem Rostocker Christophorus-Gymnasium ein Jahres-Abonnement der Ostsee-Zeitung.

»Kunstwerke aus DDR-Lehrbüchern«

So lautete der Titel einer von der WIRO unterstützten Ausstellung, die vom 16. Februar bis 6. April in der Kunsthalle Rostock zu sehen war.

Lernen – aber satt

Das ist leider nicht überall selbstverständlich: Oft müssen Kinder mit knurrendem Magen lernen. Mit der Initiative »Lernen – aber satt« fördern WIRO, OSPA und die Stadtwerke Rostock Vereine, die sich um ein gesundes Schulfrühstück kümmern.



Gewinne deinen Sommer-Look:

Wer Model werden will, bewirbt sich im TV. Oder bei der WIRO. Bereits zum zweiten Mal haben wir 2014 vier selbstbewusste Rostockerinnen und Rostocker gesucht. Sie gewinnen einen Laufsteg-Auftritt beim Sommerfest in der Langen Straße mit ihrem neuen Sommer-Look – geschenkt natürlich.

Bahn frei:

Zweimal im Jahr heißt es für begeisterte Kufenflitzer unter den WIRO-Mietern: Schlittschuhe an und rauf aufs Eis – und der Vermieter zahlt den Eintritt für die Eislaufhalle.



Badespiele und Brunnensaison:

Mit Beginn jeden Frühjahres sprudeln, fließen und faszinieren sie wieder: die Brunnen der Hansestadt. Neben der »Pusteblyume« in Lütten Klein und dem Wasserlauf am »Rasmus« – beide gehören der WIRO – sind wir auch Patin für den Reliefbrunnen »Menschen am Wasser« und den »Brunnen der Lebensfreude«.

Riesig:

Die Empfangsdamen Isabela, Elvida, Estrella und Espanola im DARWINEUM bringen 221,52 Kilo auf die Waage. Bei den pfundigen Damen handelt es sich allerdings nicht um WIRO-Mitarbeiterinnen, sondern um die Galapagos-Riesenschildkröten im Rostocker Zoo, für die wir Tierpatin sind.

Indische Sonne:

Kulleraugen, winziges Näschen, das widerspenstige orange-rote Haupthaar zu Berge gestellt. So sieht Surya – »die Sonne« – ebenfalls Patientin der WIRO – aus. Und tatsächlich: Lugt das zarte Borneo-Orang-Utan-Mädchen schelmisch aus der schützenden Armbeyge seiner Mutter hervor, strahlen die Gesichter der Besucher des Rostocker Zoos mit Klärchen um die Wette.

Schwimmen, Sandburgen bauen und Bobby-Car fahren:

Am 1. Juni feierte die WIRO den Internationalen Kindertag im Sportpark Gehlsdorf – für Kids bis 1,45 Meter war der Eintritt frei.

Tempo, Tricks und tolle Tore:

Ein Fußballturnier mit 32 Nationalmannschaften an einem Tag? In Rostock? Das gab's! Bei der WIRO-Mini-WM für Kinder am Pfingstsonntag.

3.654 Kilometer kreuz und quer durch Norddeutschland:

Der Reiseklub-Bus brachte unternehmungslustige WIRO-Mieter beispielsweise nach Waren in den Bärenwald und zu den Seehunden in der Nordsee.

Der tut nix, der will nur Wurst:

Bei der WIRO sind Terrier, Beagle oder Bulldogge im Büro willkommen – nicht nur am »Kollege-Hund-Tag«, der dieses Mal am 25. Juni stattfand.



Leinen los:

Vom 5. bis 13. Juli wurde auf der 77. Warnemünder Woche wieder um Medaillen gesegelt und gefeiert. Der Warnemünder Segel-Club ist Hauptveranstalter dieser Mischung aus Wettkampf und Volksfest, unterstützt von der WIRO als Hauptsponsor.

Für Kunst ist keiner zu klein ... im Gegenteil:

Im »Kinder-Kunst-Club« der Rostocker Kunsthalle sind lütte Kreative sogar ausdrücklich willkommen. Die WIRO unterstützt die Veranstaltungsreihe für Knirpse ab zwei Jahre.

Diese Rostocker Party wollte niemand verpassen:

Am 14. Juni stieg zum vierten Mal das WIRO-Sommerfest in der Langen Straße. Im Mittelpunkt standen traditionell die Modenschauen – doch auch Musik-, Sport-, Kunsthandwerk- und Akrobatikfans kamen voll auf ihre Kosten.

Schwimmrekord oder Schlagseite an den Hafenterrassen:

Am 19. Juli paddelten Hobby-Kapitäne beim WIRO-Papp-Cup um den Sieg im Geschwindigkeits- und Ausdauerwettbewerb auf der Warnow.





Ahoi Mieterperlen:

Als die »Kruzenstern« am 7. August ihre Segel setzte, hatte sie ganz besondere Gäste an Bord. Die WIRO lud 200 »Mieterperlen« zu einem Tagestörn während der Hanse Sail ein. Wer an dem Ausflug teilnehmen durfte, entschieden unsere Mieter per Umfrage: Sie haben Nachbarn vorgeschlagen, die couragiert sind, Gutes tun und damit viele Quartiere lebens- und liebenswerter machen.

Fit für die Schule:

Mit einem großen ABC-Schützenfest für kleine Leute feierte die WIRO am 23. August den Schulanfang im Rostocker Zoo. Eine Seefahrt, die ist lustig: Am 1. und 3. September schunkelten die treuesten WIRO-Mieter auf den Schiffen der »Blauen Flotte« mit Wind und Wellen um die Wette – als kleines Dankeschön zum Mietjubiläum ab 30 Jahren.

Benefiz Race for Kids:

Am 15.11. schickte die WIRO für das Rostocker Kart-Spendenrennen zwei Mannschaften ins Rennen. Das Startgeld aller Racer ging an benachteiligte Kinder und Jugendliche.

Jüdische Kultur im Herzen der Hansestadt:

Gegen Klischees und Antisemitismus spielt, singt, lacht und tanzt das jüdische Theater Mechaje an. Unterstützt wird es dabei finanziell von der WIRO.



Unsere Mitarbeiter

Unsere Kunden und Partner sollen sich bei der WIRO wohlfühlen. Und natürlich unsere Kollegen. Sie sind das Öl im Getriebe: Wer seine Aufgaben motiviert und mit Begeisterung erledigt, macht bessere Arbeit. Mit einer gesunden Unternehmenskultur, in der Wertschätzung, Familienfreundlichkeit, kontinuierliche Weiterbildungen und eine verantwortungsbewusste, zukunftsorientierte Ausbildung fest verankert sind, macht sich die WIRO für ihre Mitarbeiter stark – mit messbarem Erfolg.



Die Wohnfühlgesellschaft: ein ambitioniertes Selbstverständnis

Wenn man sich erfolgreiche Firmen anschaut und sich die Frage nach deren Geheimnis stellt, trifft man auf viele engagierte, begeisterte Mitarbeiter, die mit Herzblut, Ideen und Kompetenz ihre Arbeit machen. Dahinter stehen eine starke Marke und gemeinsam gelebte Werte, die das Team zusammenschweißen – wie bei der WIRO.



In jedem modernen Wohnungsunternehmen steht heute der Kunde im Mittelpunkt. Wir aber wollten einen Schritt weiter gehen. Denn unser Ziel ist es, dass Menschen sich bei und mit uns wohlfühlen – ob als Kunde, Geschäftspartner oder Kollege. 2013 fühlten wir uns reif, die Werte unseres Leitbildes auf den Punkt zu bringen, weiter zu schärfen und in einer Marke zu bündeln. Mit der »Wohnfühlgesellschaft« bringen wir den Kern der Arbeit einer Wohnungsgesellschaft noch deutlicher auf den Punkt – unser Versprechen an 70.000 Kunden, dass ihre Zufriedenheit im Mittelpunkt unserer Arbeit steht.

Wertschätzung: das zweite Gehalt

Starke, gute Unternehmenswerte geben Halt und Orientierung. Sie schaffen ein gutes Betriebsklima. Und das motiviert. Die emotionale Bindung der Arbeitnehmer wächst, ebenso wie deren Bereitschaft, sich freiwillig mit eigenen Ideen für die Unternehmensziele einzusetzen. Die ökonomische Triebkraft einer starken Unternehmenskultur gilt heute als bewiesen und kann alljährlich in der Gallup-Studie nachgelesen werden (siehe Kasten). Sie beweist: Gemeinsame Werte sind kein Luxus, sondern eine wirtschaftliche Ressource, die sich in Mitarbeiterbindung und -mobilisierung widerspiegelt. Wertschätzung als zweites Gehalt.

Diese lässt Produktivität und Rentabilität steigen, denn Unternehmen, die den Meinungen und Ideen ihrer Mitarbeiter Gewicht geben und Anerkennung zollen, arbeiten nachweislich profitabler.

Gallup-Studie Engagement Index 2013

Nur ein geringer Teil der deutschen Arbeitnehmer weist eine hohe emotionale Bindung an den Arbeitgeber auf: Lediglich 16 % der Beschäftigten in Deutschland sind bereit, sich freiwillig für die Ziele ihrer Firma einzusetzen. 67 % leisten Dienst nach Vorschrift und 17 % sind emotional ungebunden bzw.

haben innerlich bereits gekündigt. Für Unternehmen hat dies weitreichende Folgen: Denn wer nicht emotional an seinen Arbeitgeber gebunden ist, neigt eher zu einem Arbeitgeberwechsel. In Zeiten des Fachkräftemangels wirkt die emotionale Mitarbeiterbindung somit als Schutzimpfung gegen ungewollte Fluktuation. Zu diesen Ergebnissen kommt das Beratungsunternehmen Gallup in seinem Engagement Index 2013. (vgl. Gallup.com)

... sind emotional ungebunden,
haben innerlich bereits gekündigt

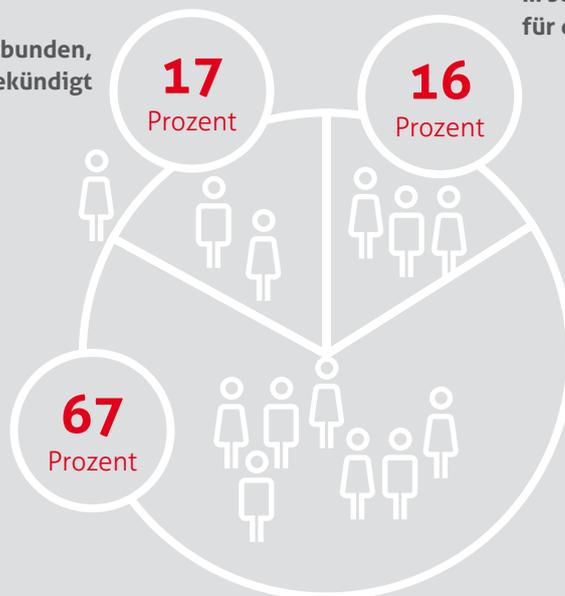
17
Prozent

... setzen sich freiwillig
für die Ziele ihrer Firma ein

16
Prozent

... leisten Dienst
nach Vorschrift

67
Prozent



Führungskräfte: Motor und Zugpferd ihres Teams

Werte und Leitbilder entstehen nicht von selbst. Um sie zu entwickeln, ist ein ambitionierter Prozess notwendig, bei dem jede Führungskraft gefragt ist. Führungskräfte sind Motor und Zugpferd ihres Teams. Ihre Aufgabe ist es, die Werte (vor-)zuleben, den Funken an die Mitarbeiter zu übertragen und gemeinsam weiter nach vorn zu gehen. Doch die Akzeptanz für Neues ist nicht bei allen Menschen von Anfang an gleich stark ausgeprägt. Auch die WIRO hat dafür Zeit gebraucht: Denn abseits der operativen Betriebsamkeit Ruhe und Bereitschaft zu finden, den Blick in den Spiegel zu wagen, Fragen zu stellen, die sonst niemand mehr stellt, und diese selbstkritisch zu beantworten, ist nicht selbstverständlich.

Hinzu kommt: Neue Strukturen und Prozesse setzen besonders in der Anfangsphase immer eine hohe Lernbereitschaft aller Mitarbeiter voraus. Aus diesem Grund nahmen alle Teams an Workshops teil, in denen sie ihre Potenziale gemeinsam analysierten. Die Themen »Kundenorientierung« und »Schnittstellenoptimierung« standen dabei im Mittelpunkt. Ob es um die Vereinbarung von Besichtigungen möglichst innerhalb von 48 Stunden geht, um



kundenfreundliche Sprechzeiten oder die Beantwortung von Kundenanfragen innerhalb von 24 Stunden: Ein Optimierungspotenzial besteht immer: Abläufe können umstrukturiert, Aufgaben neu verteilt werden.

Mit einer Hand lässt sich kein Knoten knüpfen

Neukunden akquirieren, Wohnungen vermieten und Kunden binden: Soll dieser Prozess erfolgreich verlaufen, ist es entscheidend, dass an den klassischen Schnittstellen zwischen den Abteilungen keine Informationsverluste entstehen. Wenn jedoch eine Vielzahl von Informationen zusammenläuft – Besichtigungswünsche, Schadensmeldungen oder Reparaturaufträge – die von Vermietern, Wohnungsverwaltern oder Haustechnikern Hand in Hand wahrgenommen, weitergeleitet und abgearbeitet werden müssen, kann es schnell einmal haken. Damit dies nicht geschieht, werden zwei- bis dreimal jährlich die Herausforderungen einer lückenlosen Zusammenarbeit gemeinsam beleuchtet und optimiert. Eine offene Kommunikation und ein transparentes Vorgehen sollen dabei Verständnis füreinander wecken, den Arbeitsalltag angenehmer gestalten, eventuell entstandene Vorurteile abbauen und die Lösung von Herausforderungen am Ende einfach machen. Das Motto heißt: miteinander sprechen, gemeinsam entscheiden. Seitdem hat sich viel getan.

Neue Strukturen und Prozesse setzen besonders in der Anfangsphase immer eine hohe Lernbereitschaft aller Mitarbeiter voraus. Aus diesem Grund nehmen alle WIRO-Teams an Workshops teil.

Der Ton macht die Musik

Rund 10.000 Briefe, Faxe oder E-Mails verschickt die WIRO jeden Monat. Wie in vielen Unternehmen auch, können da selbst zu ein und demselben Thema Texte sehr unterschiedlich ausfallen. Wichtig war uns ein gemeinsamer Stil, aber schicke Einheitsbriefe waren nicht gefragt. Wir wollten unsere Identität bewusster erlebbar machen und dabei WIRO-authentischer und besser schreiben: unbürokratisch, lebendig, verständlich und zeitgemäß. Denn klare Botschaften sorgen beim Leser für mehr Zufriedenheit und weniger Nachfragen. Früher hätten wir einen Brief wohl so begonnen: »Sehr geehrte Frau Maier, Sie sind in unserer Interessentendatei eingetragen. Sofern uns disponibler rollstuhlgerechter Wohnraum vorliegt, geht Ihnen das Angebot unverzüglich zu ...«. Doch so verstaubt und technokratisch sollten Texte von heute natürlich nicht mehr klingen. Entstanden ist ein »Wortwelt-Handbuch«, das nach seiner Einführung in diversen Workshops mit vielen Beispielen und Tipps zu sympathischeren Texten inspiriert.



Mit Deeskalation zu mehr Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit

Viele Kollegen haben Tag für Tag Kontakt zu Kunden. Zum Glück ist es die Ausnahme, aber es gibt auch heikle Situationen. Das Projekt »Deeskalation« soll unsere Mitarbeiter schützen und sie wappnen, in solchen Momenten richtig zu reagieren. Wohnungsverwalter, Vermieter und Hausmeister wurden von Profis in Rollenspielen und mit Persönlichkeits-training vorbereitet. Lektionen in Selbstverteidigung durfte jeder zusätzlich belegen, der wollte. Bisher wurden mehr als 300 Kollegen geschult.

Weitere Vorkehrungen: Büromöbel wurden umgestellt und die Sicherheitstechnik verstärkt. Wohnungsverwalter können einen elektronischen Hilferuf an ihre Kollegen verschicken. Die Mitarbeiter erkennen an der Mitteilung auf ihrem Monitor, wer Hilfe braucht.

Unsere Strategie: Ziele – Potenziale – Weichenstellung

600 ambitionierte Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolges. Kundenorientierung, Fachkompetenz und optimale Schnittstellen zwischen den Fachabteilungen sind nur einige Voraussetzungen, um die Erwartungen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern zu erfüllen. Aber wie erreicht man das?

Wichtige Eckdaten, um viele unterschiedliche Menschen und Berufsbilder zu bündeln, sind eine starke Unternehmensvision, bereichsspezifische Missionen mit Identifikationspotenzial, klar definierte Ziele und ein einheitliches Zieleverständnis. Das ist eine Unternehmensstrategie, die wir uns seit einigen Jahren gezielt auf die Fahnen geschrieben haben. Die zentralen Fragen lauten: Wo wollen wir hin und wie wollen wir das erreichen? Die Vision ist definiert, der Unternehmensplan bis 2028 durch die Geschäftsführung erarbeitet und festgeschrieben.

Doch um alle Potenziale zu nutzen und erfolgreich zu sein, sollte jeder Mitarbeiter die Unternehmensziele und die daraus abgeleiteten Erwartungen und Ziele an ihn selbst kennen und verfolgen. Das heißt, wir benötigen eine klare Vorstellung darüber, welche strategischen Ziele jeder Bereich und jede Abteilung anstreben. Bei deren Erarbeitung und in der internen Kommunikation ist das Topmanagement in der Verantwortung.

Im Alltag dominiert das operative Geschäft und der strategische Blick geht oft unter. Auf unserem Strategietag ist der Fokus auf die Unternehmenszukunft gerichtet und die Weichenstellung für den künftigen Geschäftserfolg.

Eine starke Führungsmannschaft – Vorbild und Motor zugleich

Im Unternehmensalltag und für den strategischen Prozess stehen nicht nur das Topmanagement, sondern alle Führungskräfte in besonderer Verantwortung. Sie sind der Motor und das Zugpferd ihrer Teams. Ihre Fach- und Führungskompetenz trägt entscheidend zum Geschäftserfolg bei. Sich ständig weiterzuentwickeln, kritisch und selbstkritisch zu bleiben ist eine wichtige Voraussetzung, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

Die Erwartungen und Anforderungen an jede Führungskraft im Unternehmen sollten daher klar und zeitgemäß definiert sein. Ein gemeinsames Verständnis vom Anforderungsprofil ist die Voraussetzung, sich selbst gezielt weiterentwickeln zu können oder auch aus Unternehmenssicht Unterstützung zu geben.

Auch hierzu haben wir die Rahmenbedingungen in unserem Leitbild gelegt. Darüber hinaus gibt es je nach Handlungsfeld und Aufgabe noch weiterführende konkrete Anforderungen an jede einzelne Führungskraft. Solche zeitgemäßen Anforderungsprofile lagen bei der WIRO noch nicht vor. Diese Aufgabe war 2014 ein wichtiger Baustein für die Konzeption einer strategischen Personalentwicklung. Erste Weichen dafür wurden auf dem Strategietag »Ziele und Profile« im Frühjahr gestellt. In der wenige Wochen später folgenden Unternehmenskonferenz tauschten sich die Führungskräfte über Projektansätze und Führungskonzepte zu Themen wie Mitarbeitermotivation als Schlüssel zum Erfolg und den souveränen Umgang mit Konflikten aus.

Motivation und Orientierung

Motivation und Orientierung gibt heute das WIRO-Führungskräftekompetenzmodell, das aus acht Leitlinien entwickelt wurde. Denn professionelle Weiterentwicklung wird von vielen Faktoren beeinflusst: von unternehmerischem Denken und Handeln und einer ausgeprägten Kunden- und Serviceorientierung ebenso wie von Reflexion und Selbststeuerung, Motivation oder Kommunikations- und Konfliktfähigkeit. Da Führungserfolg maßgeblich auch damit zu tun hat, die Akzeptanz des Teams zu sichern und eigenes Verhalten als Führungskraft darauf abzustimmen, ist eine regelmäßige Selbstanalyse nötig, die kritische Antworten auf die Fragen gibt: Wo stehe ich, wo mein Team? Schätze ich die Arbeit meiner Mitarbeiter? Stimmt die Kommunikation im Team? Wie sind unsere Arbeitsbedingungen?

Unsere Führungskräfte haben mit diesem Führungsinstrument nicht nur erfolgreich in ihren Teams gearbeitet, sondern auch selbst eine beeindruckende Entwicklung durchlaufen. Wertvoll dabei sind der Austausch von Best-Practice-Erfahrungen, Workshops und eine gute Feedback-Kultur. 2014 neu eingeführt: der sechsmal jährlich stattfindende (freiwillige) Stammtisch, der ausnahmslos gut besucht wurde.

Der persönliche Austausch ist heute ein wichtiger Teil unserer Unternehmenskultur. Wer gut miteinander arbeiten will, muss auch gut und gerne miteinander reden. Das macht die Lösung am Ende einfacher und gestaltet den Arbeitsalltag – auch in Zusammenarbeit mit anderen Teams – angenehmer.



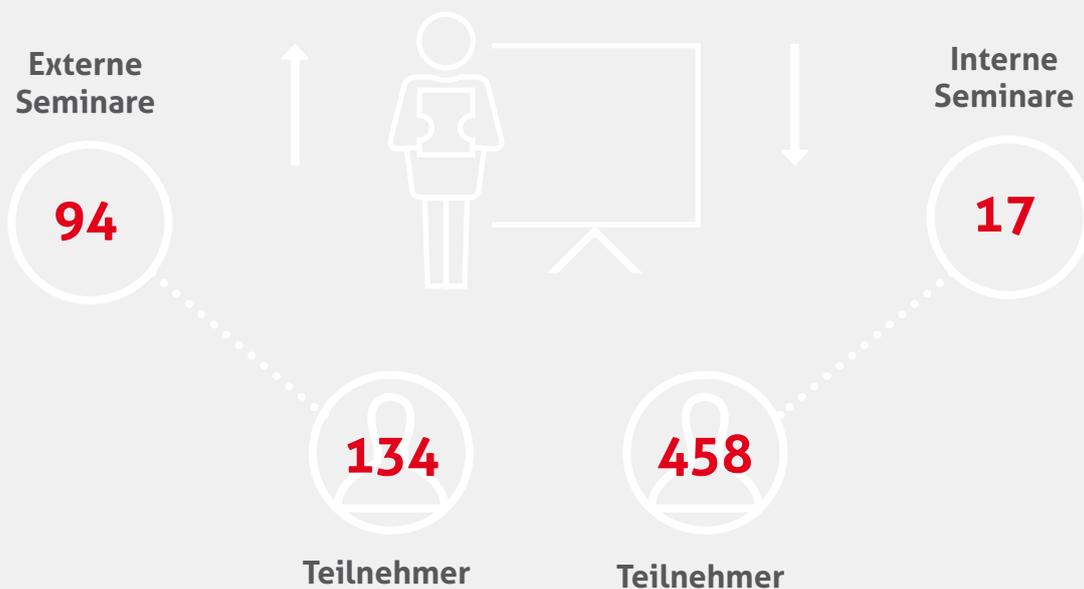
Am Ball

Mitarbeitergespräche, Fortbildungen, Coachings, Klausurtagungen oder Seminare sind wichtige Instrumente, unser Personal weiterzuentwickeln und die Kompetenzen unserer Führungskräfte auszubauen.

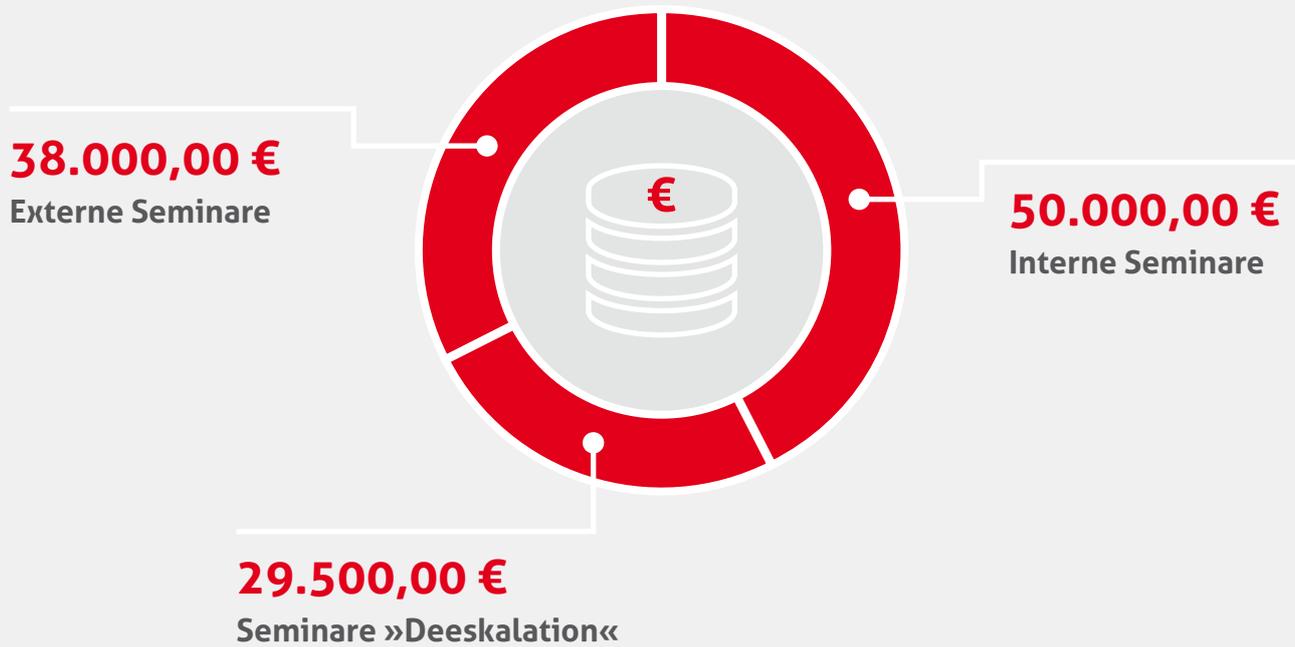
Lernen heißt für uns, immer am Ball zu bleiben. Ein zentraler Punkt der Führungsgrundsätze ist die Rückmeldung zu den Leistungen der Mitarbeiter. Klarheit darüber, wie die eigene Leistung eingeschätzt wird, schafft Motivation und

Orientierung auf beiden Seiten und trägt zu einer positiven Arbeitsatmosphäre bei. Neben Mitarbeitergesprächen, Fortbildungen und Zielvereinbarungen sind Förderprogramme ein wichtiges Instrument, unser Personal weiterzuentwickeln. Diese unterscheiden sich nach strategischen und persönlichen Themenschwerpunkten oder nach der Aktualität der Anforderungen und reichen vom Kommunikationstraining bis hin zu Präsentationstechniken.

Weiterbildungen 2014



Investitionen in Weiterbildungen 2014



Ein vitales Team für Rostock

»Service mit Wohlfühlgarantie« braucht Mitarbeiter, die sich selbst wohlfühlen: weil eine gesunde Unternehmenskultur gut tut, ihre Arbeit geschätzt und die Balance zwischen Engagement und Familienverträglichkeit gefördert wird.

Was gut tut und gesund hält, gilt auch für unsere Arbeitsplätze. Wenn unsere Teams sich wohlfühlen, bleiben sie motiviert und leistungsfähig. Darum machen wir Angebote, mit denen wir in Familienfreundlichkeit und die betriebliche Gesundheit investieren. Ein paar Beispiele:



Ein starkes Team.

- 9 von 10 Büros sind mit dem Bürostuhl-Modell »early bird« ausgestattet. Der Drehstuhl ist ergonomisch geprüft und gesund für den Rücken. Das lässt sich die WIRO einiges kosten: mehr als 500 Euro pro Stuhl.
- Die WIRO unterstützt Kollegen in persönlichen Krisensituationen. Homeoffice oder Pflegezeit helfen, wenn das Kind krank ist oder ein Familienmitglied Pflege braucht.
- Bildschirmbrille auf WIRO-Kosten: Wir übernehmen Gläser und Gestell, wenn unsere Kollegen eine spezielle Sehhilfe für die Arbeit am Bildschirm brauchen.
- Bei der WIRO sind Hunde am Arbeitsplatz erlaubt und willkommen. Die Tiere schaffen ein gutes Betriebsklima.
- Ihre Gripeschutzimpfung können sich unsere Mitarbeiter schon jahrelang bei uns holen. Und beim Betriebsarzt gibt es Spezialimpfungen für gefährdete Berufsgruppen.
- Gleitzeit hilft, Arbeit und Kinder unter einen Hut zu bekommen. Die Option auf Elternzeit lösen unser Mitarbeiter aktiv ein.



- 40 WIRO-Kollegen sind in Altersteilzeit. Das ist nicht selbstverständlich: Es gibt keinerlei gesetzlichen Anspruch mehr, trotzdem ermöglichen wir den sanften Übergang in den Ruhestand.
- Die Arbeit bei der WIRO macht nicht nur Spaß, sie wird auch gut bezahlt: mit Tarifgehältern, Weihnachts- und Urlaubsgeld und einer betrieblichen Altersvorsorge.
- Die WIRO unterstützt Mitarbeiter im Kampf gegen den inneren Schweinehund und spendiert einmalig 50 Euro für einen Fitnessvertrag.
- Mit den Trinkwasserspendern ist das Wasserzapfen kinderleicht – ob mit Kohlensäure oder eisgekühlt. 18 Anlagen gibt es schon.
- Ein wertschätzendes Miteinander schafft Vertrauen und motiviert: Der erste Arbeitstag, Geburtstage, Betriebsjubiläen oder die Geburt eines Kindes sind wie der Eintritt ins Rentenalter etwas ganz Besonderes. Prämien und Glückwünsche geben diesen Anlässen eine persönliche Note und zeigen unseren Mitarbeitern, wie wichtig sie für das Team der WIRO sind.
- 227 gemietete und 43 WIRO-eigene Pflanzen sorgen in den Büros unserer Kollegen für frische Luft. Die Pflege übernehmen Profis.
- Nagelneue Möbel gibt es nach und nach für alle Büros. Mehr als die Hälfte ist schon neu eingerichtet. Wer will, bekommt einen rückenfreundlichen Steh-Sitz-Arbeitsplatz, also einen höhenverstellbaren Schreibtisch.
- Sechs Wochen Sommerferien – aber nur drei Wochen Urlaub. Der Sommer fordert von Familien vor allem Organisationstalent und ein gutes Zeitmanagement. Das WIRO-Ferienprogramm macht Angebote, die Spaß und Abwechslung mit guter Betreuung verbinden. Pro Kind erhalten Eltern einen Ferienzuschlag von 200 Euro.



Auch bei der Gesundheit am Arbeitsplatz gilt: Nicht einer allein entscheidet. 2014 hat die WIRO mithilfe einer elfköpfigen Projektgruppe die Weichen für das betriebliche Gesundheitsmanagement »WIROvital« gestellt und die bereits vorhandenen Maßnahmen noch besser aufeinander

abgestimmt und miteinander verzahnt. Genau wie unser Leitbildprozess wächst auch dieses Projekt durch das Engagement aller, die sich hier aktiv einbringen: mit gesunden Rezepten, neuen Sportgruppen, Kochkursen, Lauftreffs, Literatur- oder Veranstaltungstipps.

Betriebliches Gesundheitsmanagement lohnt sich

Identifikation 

Integration 

Zufriedenheit 

Bindung 

Unternehmensleistung 

Engagement 

Wohlbefinden 

Kündigungsabsicht 

Destruktives Engagement 

Resignation 

Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance

Lange Zeit mussten sich Unternehmen nicht besonders ins Zeug legen, um offene Stellen mit geeigneten Bewerbern zu besetzen. Heute hat sich das Blatt gewendet: Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften hebt die WIRO ihre Werte und Stärken als Wohnfühlgesellschaft hervor und präsentiert sich als attraktiver Arbeitgeber, der hält, was er verspricht.

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Sie stehen im Supermarkt und wollen einen Kaffee aus ökologischem Anbau kaufen. Der Preis ist zunächst einmal nicht von erstrangiger Bedeutung. Sie sind nicht sicher, welchem Produkt Sie vertrauen können. In den meisten Fällen werden Sie ein Produkt einer bekannten Marke mit Bio-Siegel kaufen, das Ihnen nachhaltigen Landbau garantiert. Ähnlich handeln Bewerbende bei der Wahl eines künftigen Arbeitgebers. Sie greifen auf das Unternehmen zurück, das für die Eigenschaften eines guten Arbeitgebers steht.

Laut TOP-JOB-Studie 2011 unterscheiden sich die besten Arbeitgeber vom Durchschnitt insbesondere in den Bereichen Führung und Vision, Mitarbeiterentwicklung und -perspektive sowie Familienorientierung. Führungskräften gelingt es hier besser, als Vorbild zu handeln, zum Mitdenken aufzufordern, eine Vision zu vermitteln und Gruppenziele zu fördern. In der Unternehmenskultur, Mitarbeiterkommunikation und Vereinbarkeit von Familie und Beruf haben diese Unternehmen die Nase vorn.

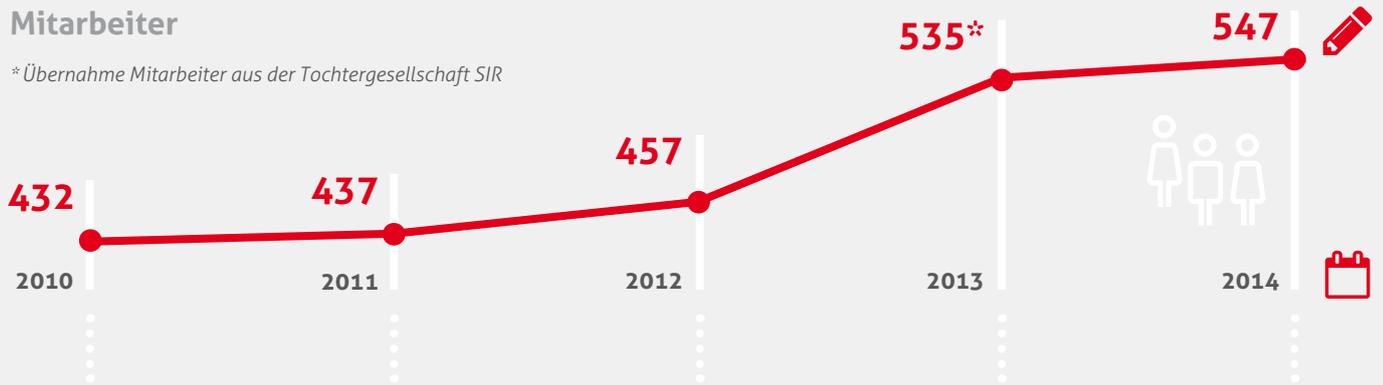
Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften heben wir deshalb unsere Werte und Stärken als Wohnfühlgesellschaft hervor. Das beginnt bei der Stellenanzeige, setzt sich in einem reibungslosen und gut sortierten Bewerbungsverfahren fort und endet lange nicht bei der persönlichen Begrüßung eines neuen Kollegen am ersten Arbeitstag mit Namen am Türschild, Blumen und Visitenkarten neben dem PC auf dem Schreibtisch. Als Wohnfühlgesellschaft setzen wir alles daran, die ersten guten Eindrücke auch später nicht zu »verspielen«. Im Gegenteil: Ohne zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit unserer Unternehmenskultur identifizieren und mit Engagement und Ideen ihre Aufgaben erfüllen, können wir nicht existieren. Ein solches Zugehörigkeitsgefühl entsteht jedoch nicht von selbst. Es wird maßgeblich davon geprägt, wie die ersten Wochen und Monate im neuen Arbeitsumfeld wahrgenommen und erlebt werden. »Paten«, die unsere Neuankömmlinge fachlich anleiten, helfen bei der Einarbeitung ebenso wie die Tradition unserer Geschäftsführung, mit »unseren Neuen« während einer Willkommensveranstaltung persönlich ins Gespräch zu kommen. Eine Chance für alle, die WIRO-Welt nicht nur aus der eigenen, sondern auch aus der fachübergreifenden Perspektive kennen zu lernen.

Im Jahr 2014 wurden – inklusive Saisonkräfte – 65 Stellen neu besetzt.

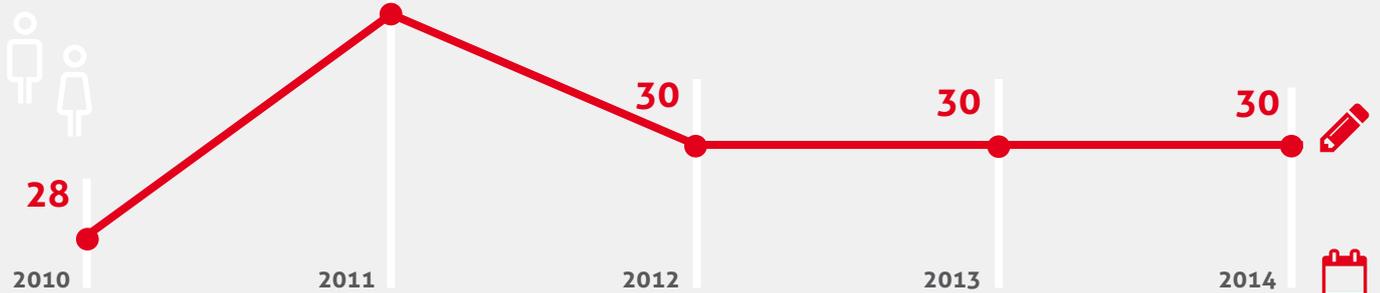
Mitarbeiter inklusive Saisonkräfte

Mitarbeiter

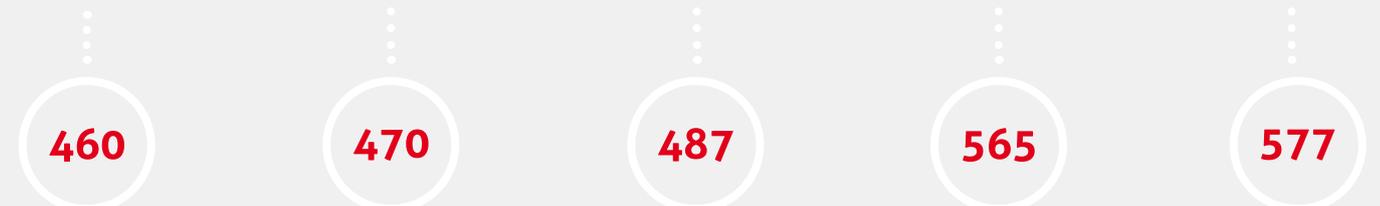
*Übernahme Mitarbeiter aus der Tochtergesellschaft SIR



Auszubildende



Summe insgesamt



Vielfältig und nah dran: Ausbildung mit Zukunft

Die WIRO macht Azubis fit: für den Beruf, aber auch in der persönlichen Entwicklung. Damit sie soziale Kompetenzen ausprägen, in Projekten und in Teams ihre Rolle finden und sich eigenständig organisieren können.

Wir denken gern langfristig. Deshalb liegt uns der Nachwuchs besonders am Herzen. Wir wissen: Um die Zukunft der WIRO zu sichern, müssen wir junge Menschen gezielt an ihre Aufgaben heranführen und in sie investieren. Die Ausbildung unserer Azubis erfolgt praxisnah und projektorientiert – damit der Arbeitsalltag später leicht von der Hand geht. Ein Beispiel:

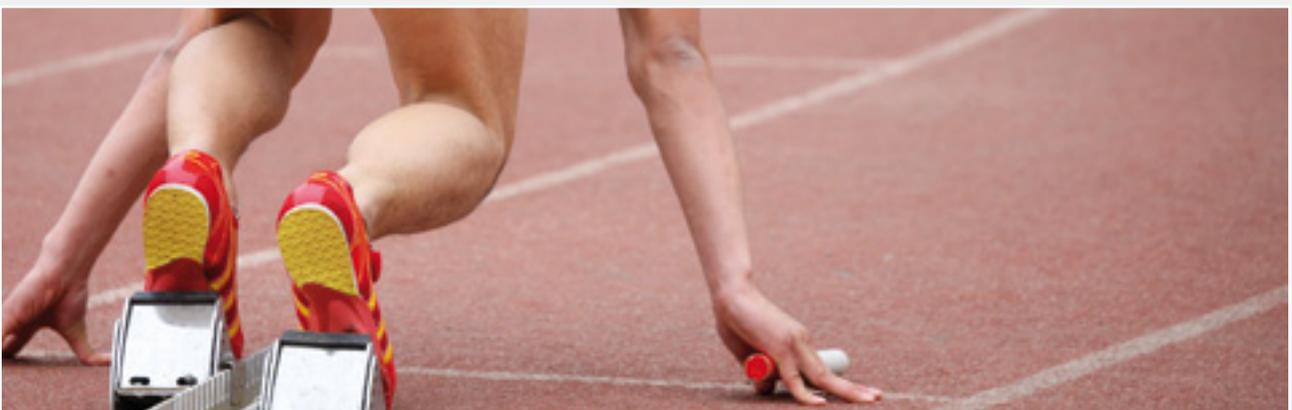
WIRO-Starter: Auf die Plätze, fertig, los!

Sie sind erst Anfang 20, aber schon auf dem besten Weg, echte Immobilienprofis zu werden. Ob Betriebskostenabrechnung, Hausbesuch oder die Organisation der Flurreinigung und Instandhaltungsmaßnahmen: Bei der selbst-

ständigen Verwaltung von 272 Wohnungen und einem Gewerberaum einer Wohnanlage im Stadtteil Groß Klein gilt für 19 Azubis im ersten bis dritten Ausbildungsjahr das Motto »Learning by Doing«. 2015 kommen weitere 39 Wohnungen und ein Gewerberaum dazu.

Top-Ausbilder

Kompetente Fachkräfte sind mehr denn je gefragt und stark umworben. Die WIRO bildet aus, weil wir Fachkräfte benötigen, die unseren hohen betrieblichen Anforderungen entsprechen. Unser Ausbildungssystem ist ein gutes Modell zur Integration junger Menschen in den Arbeitsmarkt. Dafür wurden wir von der Industrie- und Handelskammer zu Rostock erneut mit dem Titel »TOP Ausbildungsbetrieb« ausgezeichnet. Mit diesem Preis werden Unternehmen gewürdigt, die sich über den gesetzlich geforderten Rahmen hinaus in der Berufsorientierung, Berufsausbildung und Fachkräfteentwicklung engagieren.





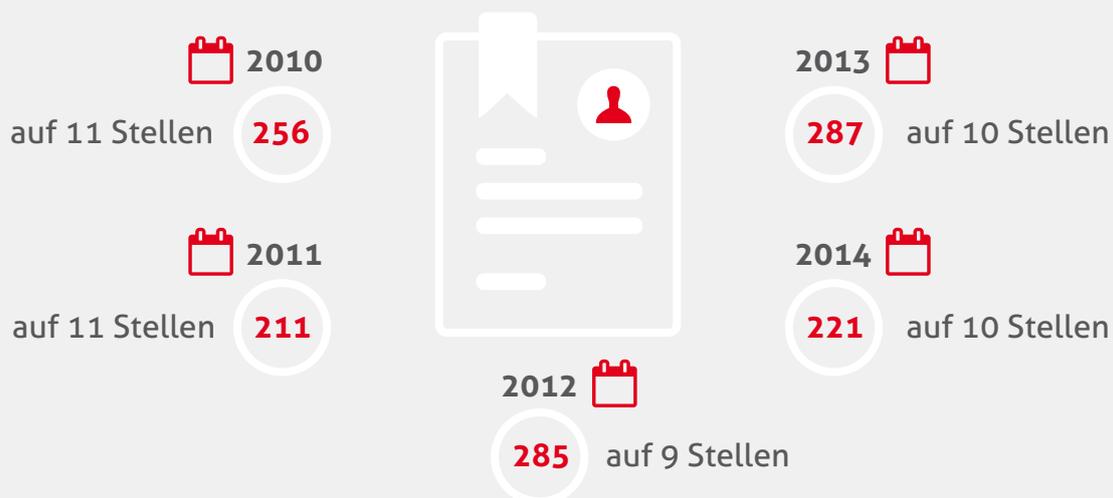
Seine Theorieprüfung hat Azubi Felix Steinbrück bestanden, als einer der Klassenbesten. Gesellenbrief und einen Arbeitsvertrag mit der WIRO hat er bereits in der Tasche.

Ausbildung bei der WIRO kommt an

Trotz des demografischen Wandels ist die Zahl der jährlichen Bewerbungen bei der WIRO gestiegen: von 159 Bewerbungen im Jahr 2001 auf 221 im Jahr 2014.

30 junge Leute (über drei Lehrjahre verteilt) ließen sich 2014 in fünf Berufen bei der WIRO ausbilden: 19 Immobilienkaufleute, fünf Kaufleute Büromanagement, zwei Maler und Lackierer, zwei Anlagenmechaniker und zwei Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik. Seit 1990 haben 271 Azubis ihre Lehre beim kommunalen Vermieter abgeschlossen. 206 wurden übernommen – und 84 sind bis heute im Unternehmen.

Zahlen der jährlichen Bewerbungen



Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

A.-Tischbein-Straße 43
18109 Rostock
Tel. 0381.4567-3110
Fax 0381.4567-3199
grossklein@WIRO.de

KundenCenter Lütten Klein

Warnowallee 7
18107 Rostock
Tel. 0381.4567-3210
Fax 0381.4567-3299
luettenklein@WIRO.de

KundenCenter Reutershagen

ab Juni 2015
Schonenfahrerstraße 5
18057 Rostock
Tel. 0381.4567-3310
Fax 0381.4567-3399
reutershagen@WIRO.de

KundenCenter Mitte

ab Juni 2015
Fischerstraße 1
18055 Rostock
Tel. 0381.4567-3510
Fax 0381.4567-3599
mitte@WIRO.de

KundenCenter Toitenwinkel

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

KundenCenter Haus- und Wohneigentum

Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel. 0381.4567-3710
Fax 0381.4567-3799
hausundwohneigentum@WIRO.de

KundenCenter Evershagen

K.-Rasmussen-Str. 9
18106 Rostock
Tel. 0381.4567-3810
Fax 0381.4567-3899
evershagen@WIRO.de

KundenCenter

Forderungsmanagement

Warnowallee 21/22
18107 Rostock
Tel. 0381.4567-3410
Fax 0381.4567-3499
forderungsmanagement@WIRO.de

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
Tel. 0381.4567-0



Herausgeber: WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH · Lange Straße 38 · 18055 Rostock | **Redaktion:** WIRO Abt. Kommunikation, Abt. Marketing und qbus.de | **Konzept & Design:** qbus.de · Werbeagentur · Heiligengeisthof 5 · 18055 Rostock | **Fotos:** Holger Martens · Andreas Duerst, STUDIO 301 · Jens Scholz · Alexander Rudolph · Zoo Rostock · FBM · WERK 3 · Archiv Kulturhistorisches Museum Rostock · Axel Wüstemann · fotolia.de | **Druck:** Druckerei Weidner · Carl-Hopp-Str. 15 · 18069 Rostock

Hinweis: Die weibliche Form von auf Personen bezogenen Hauptwörtern ist immer mit einbezogen, auch wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Vereinfachung im Text die männliche Form gewählt wurde.

