

WOHNFÜHLBERICHT

»» 2 0 1 6 ««

**WIRO**

EINEN
GUTEN

Morgen
WAGEN



ROSTOCK WÄCHST

ENERGIEWENDE

NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN

Werte leben

Rostock ist eine beliebte Stadt. Ein prosperierender Ort zum Leben, seit Jahren wächst die Zahl der Einwohner. Die WIRO ist in Rostock tief verwurzelt. Sie ist die wichtigste Vermieterin in der Hanse- und Universitätsstadt. Als kommunales Wohnungsunternehmen haben wir eine hohe Verantwortung: die professionelle Verwaltung des städtischen Eigentums. Unser Ziel ist es, den Wert der Immobilien durch gute Bewirtschaftung und kluge Investitionen langfristig zu erhalten und zu steigern. Die WIRO ist viel mehr als ein Bestandhalter. Wir bauen neue Wohnhäuser und schaffen Raum für Zukunft. Unseren Erfolg definieren wir nicht nur über wirtschaftliche Kennzahlen. Seit vielen Jahren steht die WIRO für Werte, die fest in der Unternehmensstrategie verankert sind. Sie drücken sich in unserem unternehmerischen Handeln sowie im Umgang mit Kunden, Partnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit aus. Auf dieser Basis konnten wir im Geschäftsjahr 2016 die positive Entwicklung des Unternehmens fortsetzen. Unser Wohnführbericht vermittelt Wegmarken dieses Prozesses.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



Ralf Zimlich

Christian Urban

Kaufmännischer
Geschäftsführer

Technischer
Geschäftsführer

Vorsitzender und Sprecher der
Geschäftsführung

ROSTOCK wächst

An allen ECKEN & ENDEN wird gebaut

DIE WIRD WÄCHST UND BAUT MIT

NEUE QUARTIERE MIT VIEL PLATZ FÜR KIND UND KEGEL, STUDENTEN ODER SENIOREN-EHEPAARE.

Für DIE Zukunft

UNSERE STADT



*Warnemünde***Kräne, Kies und
Klinkerbau**

Kaum wiederzuerkennen: Die Rostocker Straße 26 bis 28 in Warnemünde sieht aus wie neu – vom Keller bis zum Dach. Der Klinkerbau aus den 40er-Jahren musste entkernt und gründlich saniert werden, das hohe Grundwasser hatte die Bausubstanz schwer geschädigt. Die Abrissarbeiten waren aufwendig: Kellersohle, große Teile der Decken und nicht tragende Wände gab es nicht mehr. Hinter der roten Backsteinfassade mit 5.000 ausgetauschten Klinkern befinden sich heute 17 um- und wieder aufgebaute Wohnungen. Aus drei kleinen Zimmern entstanden zwei größere, fast alle Wohnungen mit Balkon. Dafür mussten die Altmietler zum Kummer vieler zunächst in Ausweichquartiere umziehen. Nach einem Jahr Bauzeit war das neue alte Zuhause aber wieder bezugsfertig – und alle Sorgen passé.

Das Haus ist das erste in unserem großen Sanierungsprojekt in der Rostocker, Lortzing- und Lilienthalstraße. Nach und nach sanieren wir hier 174 Wohnungen – weiter geht es im Nachbarhaus Rostocker Straße 29 bis 30.

Achtung,
AUF DEM ROSTOCKER
ES ENG, NUR 1,13
WIRO-WOHNUNGEN
JAHRESWECHSEL
VERMIETET. UM DIE
BAUEN WIR HÄUSER
SETZEN NICHT NUR
NEUBAU. EIN BLICK
IN WARNEMÜNDE,
UND DER

Baustelle!

WOHNUNGSMARKT IST
PROZENT DER 36.000
WAREN BIS ZUM
2016/17 NICHT
LAGE ZU ENTSPANNEN,
UM UND AUS – UND
AUF DEN KLASSISCHEN
AUF UNSERE PROJEKTE
MARKGRAFENHEIDE
SÜDSTADT:

0,0%
1990

8,8%
2001

Achterbahn der
WIRO-Leerstandsquoten
seit 1990:

612 Wohnungen 1,7%
2012
569 Wohnungen 1,6%
2013
511 Wohnungen 1,4%
2014
435 Wohnungen 1,2%
2015
396 Wohnungen 1,1%
2016

Markgrafenheide Mit Glück und Segen

Richtfest in der Albin-Köbis-Straße 10 in Markgrafenheide: Vom Klinkerbau aus den 30er-Jahren stand nur noch der »hohle Vogel«, bevor neue, zeitgemäße Grundrisse in ihm entstanden. Rohbauer vergrößerten den Zweigeschossiger um einen Anbau, setzten eine zusätzliche Etage obendrauf. Aus 10 Wohnungen werden 24, alle mit Balkon und Fahrstuhl erreichbar. Besonders die ehemaligen Bewohner verfolgen die Bauarbeiten gespannt: Die meisten ziehen nach dem Umbau im Sommer 2017 zurück in ihr altes Zuhause.

Die Albin-Köbis-Straße 10 ist unser Pilotprojekt im direkt an der Ostsee gelegenen Ortsteil. In den nächsten Jahren sanieren wir das komplette Quartier.

Südstadt Aussicht ins Grüne

Bauland in Rostock ist knapp, deshalb baut die WIRO auch nach oben. Zwei Viergeschosser in der Südstadt bekommen eine fünfte Etage mit zusammen fast 1.000 Quadratmetern Wohnfläche. Die Voraussetzungen sind optimal, die Plattenbauten aus den 60er-Jahren ausreichend tragfähig. Geplant wurde das Projekt 2016, im Frühjahr 2018 geht es ans Werk. Es entstehen 12 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, großzügigen Grundrissen und Loggien mit toller Aussicht ins Grüne.

Holzhalbinsel

Schlag auf Schlag

Baustellen-Blick aufs InselQuartier:

Die Kräne drehen sich, vier sind es mittlerweile. Einschaler, Betonbauer und Kranfahrer spucken in die Hände. Seit sie aus der Erde raus sind, geht es Schlag auf Schlag. Es gibt Zeiten, da arbeiten hier bis zu 150 Leute.

Die Wände für die Tiefgarage stehen längst, nach den Kellerdecken haben die Maurer in den oberen Etagen losgelegt. Inzwischen steht der komplette Hochbau, zusammengehalten von 45.000 Tonnen Beton, 3.000 Tonnen Bewehrungsstahl und 9.000 Quadratmetern Mauerwerk.

Der Bauzeitenplan für die WIRO-Baustelle ist so groß wie der halbe Baucontainer. Auf den Tag genau ist darin abzulesen: Wann muss das Fundament für Haus 5 liegen? Wann ist der Aufzugsschacht fertig? Oder die ersten Wände für den Wohnturm? So einen Plan für mehr als zwei Jahre im Voraus aufzustellen und einzuhalten, ist knifflig. Dazu kommt: Die Holzhalbinsel ist ein anspruchsvoller Baugrund. Die fünf Gebäude stehen auf 1.200 Bohrpfählen. Kellerwände und Sohle müssen wegen der Nähe zur Warnow wasserundurchlässig sein. Dass bis jetzt alles nach Plan läuft, ist nicht selbstverständlich. 180 Wohnungen entstehen hier bis 2018 – in vier Fünfgeschossern und einem Wohnturm mit zehn Etagen.

 www.WIRO.de/InselQuartier

4.900

KUBIKMETER

BETON

643

TONNEN STAHLBETON

8.700

QUADRATMETER MAUERSTEINE

WURDEN INSGESAMT

BEWEGT UND VERBAUT VON

10

MAURERN UND

15

BETONBAUERN



Warnemünde

Zünftig

Vorhang auf beim Deckenfest fürs Dünenquartier in der Warnemünde Parkstraße:

Rund 16 Millionen Euro investiert die WIRO in die vier barrierefrei geplanten Mehrfamilienhäuser. Die 60 circa 55 bis 115 Quadratmeter großen Wohnungen eignen sich für Familien, Singles und Senioren und sollen im Herbst 2017 bezugsfertig sein. Bis dahin gilt für das Quartier »Achtung, Baustelle!«: 4.900 Kubikmeter Beton, 643 Tonnen Stahlbeton und 8.700 Quadratmeter Mauersteine wurden insgesamt bewegt und verbaut – von 10 Maurern und 15 Betonbauern. Nach dem Rohbau ging es nahtlos weiter mit den Innengewerken. Auf Türen, Fenster und Dächer folgen Elektroleitungen sowie Sanitär- und Heizungsanlagen.

Die Häuser werden nach ihrer Vermietung fast vollständig mit Erdwärme beheizt. Geothermie ist umweltfreundlich und günstig, nur der Strom für die Wärmepumpe wird über die Betriebskosten abgerechnet. Umgeben wird das Dünenquartier von einer weiträumig angelegten Grünfläche, auf der ein Spielplatz integriert wird.

 www.WIRO.de/Dünenquartier





WAS IN VIELEN BRANCHEN SCHON USUS IST,

AUTOMATISIERUNG

KANN BEI UNS NICHT FUNKTIONIEREN.

Butter &
Bread
ZEIGT SICH
FÜR UNS DARIN

DIE DINGE PERSÖNLICH ZU KLÄREN –

→ NÄHER GEHT ES KAUM ←

GOLDSTÜCKE!

IN PUNCTO SERVICE MACHT
IHNEN KEINER WAS VOR:
HAUSMEISTER, CONCIERGES
UND ABFALLMANAGER SIND DIE
GOLDSTÜCKE DER WIRO. SIE
ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG
IM QUARTIER, HABEN EIN
GLÜCKLICHES HÄNDCHEN UND
FÜR HAUSBEWOHNER STETS EIN
OFFENES OHR.

Hausmeister

Geht nicht? Gibt's nicht!

Bei 36.000 Wohnungen gibt es für unsere 35 Hausmeister immer viel zu tun. Mit Besen, Harke und Akkuschauber sorgen sie dafür, dass über 2.800 Treppenhäuser, 170 Hektar Grünflächen und 100 Spielplätze genauso picobello aussehen wie unsere Wohnungen. Im Sommer pflegen sie das Grün, im Winter schieben sie Schnee und beseitigen Silvesterspuren. Sie reinigen die Flucht-Treppenhäuser, prüfen Aufzüge und Heizungsstationen, ziehen Schrauben an Spielgeräten fest. Wenn es um die Wünsche unserer Mieter geht, ist den Männern kein Handschlag zu viel.

Concierges

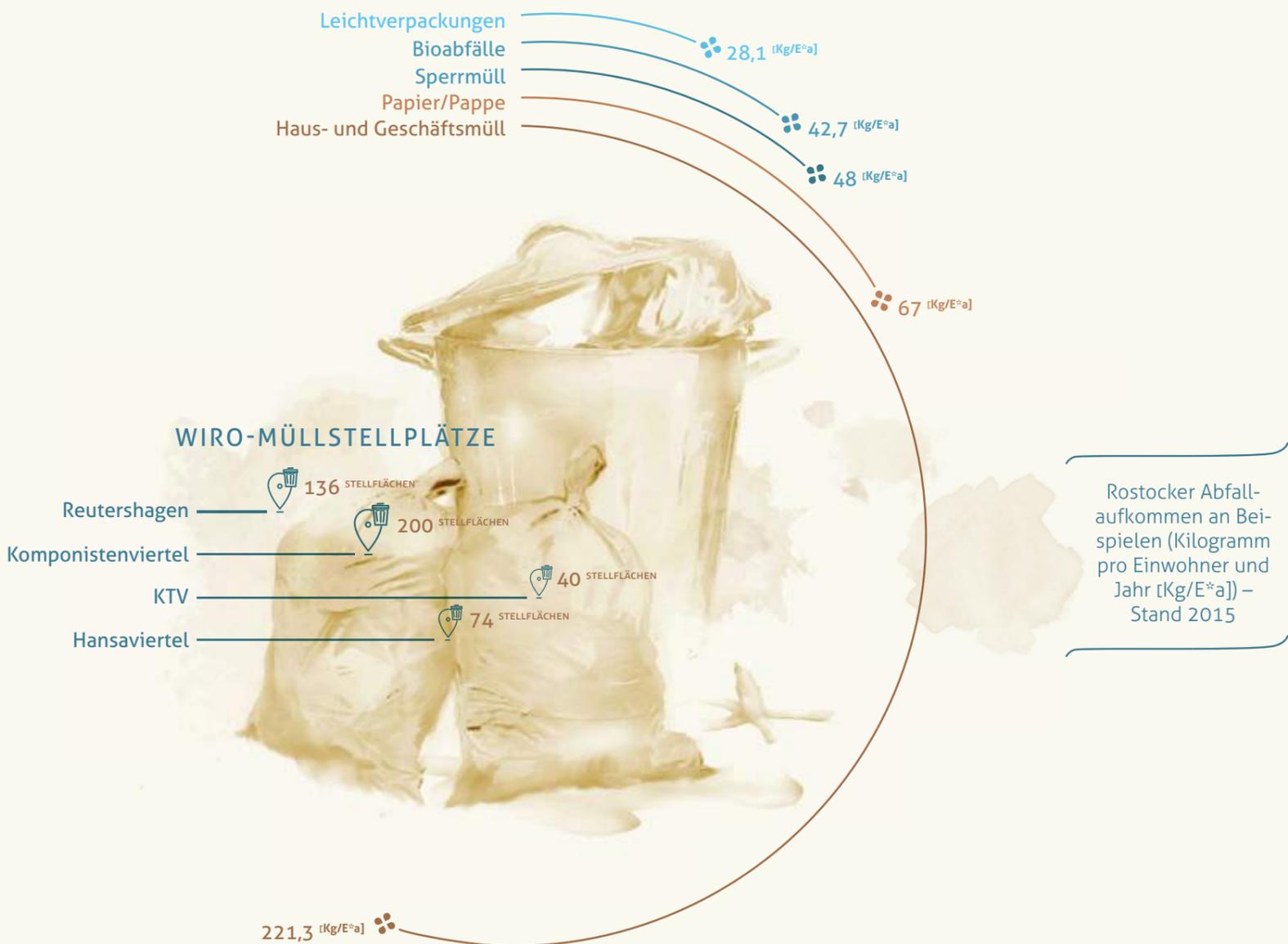
Für ein gutes Gefühl

Unsere Concierges begrüßen jeden mit einem Lächeln: Das gehört in zwölf WIRO-Hochhäusern zum Service. Jeden Tag zwischen 6 und 23 Uhr sind unsere Kollegen vom Hausempfang im Dienst. Ihr Job sind eigentlich viele: Sie nehmen Post oder Apothekenlieferungen an, gießen Blumen, lassen Handwerker ein und wissen, wann im Haus ein runder Geburtstag ansteht. 33.000 Päckchen und Pakete haben sie allein 2016 angenommen. Mindestens zwei Mal am Tag machen sie einen Gang durchs Haus, kontrollieren jeden Lichtschalter, schauen nach dem Rechten. Die Bewohner fühlen sich sicher, weil auch außerhalb der WIRO-Öffnungszeiten jemand für sie da ist.

Abfallmanager

Müllsünden auf der Spur

Papier, Tetrapaks und Essensreste sauber trennen: Laut Umweltbundesamt sind die Bundesbürger akribische Sammler und Verwerter, 87 Prozent halten Recycling für wichtig. Tatsächlich jedoch gehören alte Schuhe im Restmüll oder Hühnerknochen vom letzten Sonntagsbraten in der Papiertonne zum Alltag. Auf 450 WIRO-Müllstellplätzen sortieren die WIRO-Abfallmanager nachlässig getrennten Abfall. Liegt am Ende alles in den richtigen Tonnen, bleibt oft nur noch ein kleiner Haufen Restmüll übrig. Wertstoffe werden nämlich nur recycelt, wenn sie vorher sortenrein getrennt wurden. Und das zahlt sich aus: Ein grüner 1.100-Liter-Container kostet bei zweimaliger Entleerung pro Woche rund 1.800 Euro im Jahr. Jede Restmülltonne kostet extra, Wertstofftonnen nichts. An den Arbeitsplätzen der Abfallmanager ist die Restmüllmenge innerhalb eines Jahres um fast ein Drittel gesunken. Dafür hat die WIRO mehr gelbe Tonnen bestellt.





Armut in Rostock

Zweite Chance

Alleinerziehende, Kinder, Arbeitslose, Menschen mit prekären Jobs und immer mehr Rentner leben oft am Limit, so der Armutsbericht des Paritätischen Gesamtverbandes 2016.

Die Armutsquote beträgt 15,4 Prozent der Gesamtbevölkerung, rein rechnerisch sind das 12,5 Millionen Bürger. Besonders dramatisch ist die Situation in Mecklenburg-Vorpommern – 21,5 Prozent der Einwohner leben hier unterhalb der Armutsgrenze.*

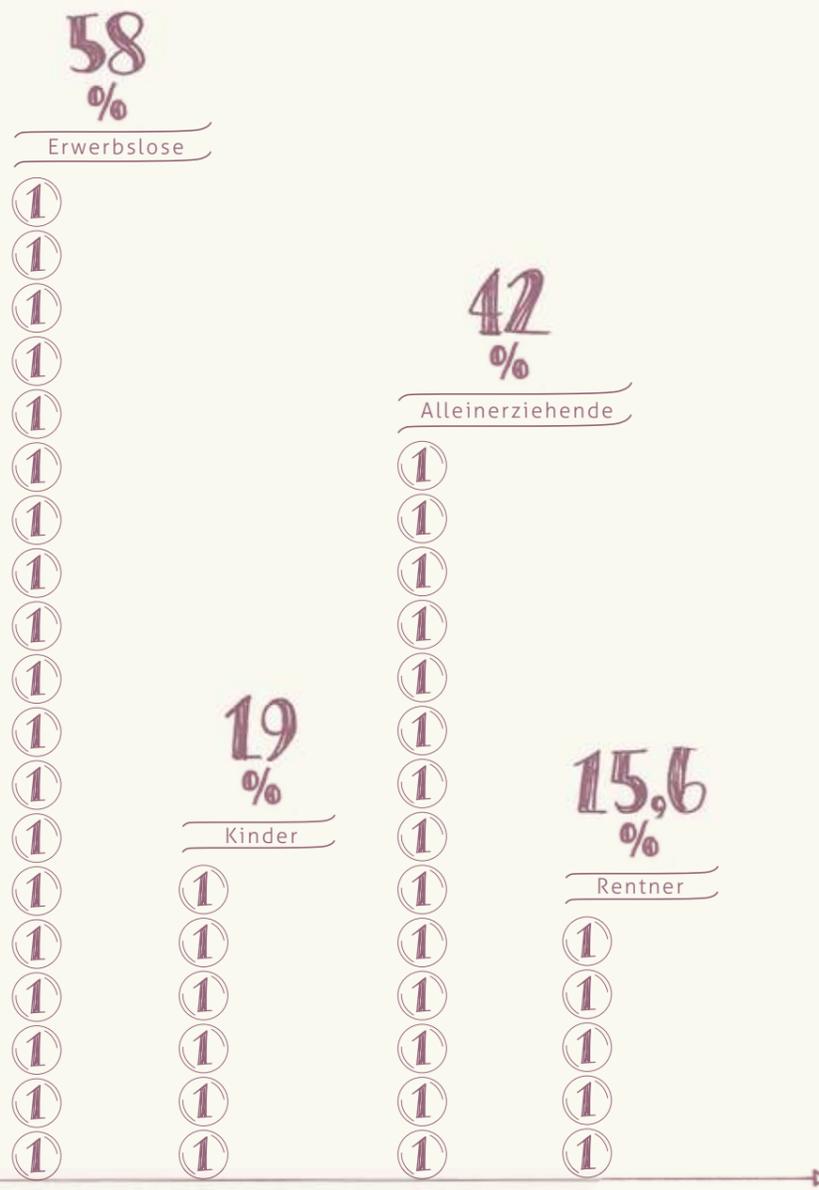
Als kommunales Wohnungsunternehmen können wir uns den Folgen dieser Entwicklung nicht entziehen und entwickeln Strategien, mit diesem Problem fertigzuwerden – vor allem hinter unseren Haustüren. Denn vom zahlungswilligen zum zahlungsunfähigen Mieter ist der Weg oft kurz:

Bei Krankheit, Jobverlust oder der Trennung vom Partner kann ein Mensch schnell in eine Schuldenspirale geraten, aus der er allein nicht mehr herausfindet.



Seit 2016 arbeiten bei der WIRO auch freie Berater daran, soziale Probleme unserer Mieter aufzudecken, Zahlungsrückstände in den Griff zu kriegen und Räumungen zu verhindern. Immer im Fokus: der Mensch dahinter. Oft schafft dieser es in Notsituationen nicht, Post und Mahnbescheide zu öffnen, fühlt sich schon von Alltäglichem überfordert oder weiß einfach nicht, welche Hilfen er in Anspruch nehmen kann. Häufig sind nur Formulare auszufüllen – aber angesichts des aussichtslos erscheinenden Papierkrieges stecken viele den Kopf in den Sand. Hier nehmen unsere freien Berater den Mieter an die Hand und suchen gemeinsam den Weg zu Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter oder psychologischen Diensten. In der Hilfe zur Selbsthilfe sehen wir eine Chance, Menschen durch die Krise zu begleiten, ohne sie aus der Verantwortung für ein selbstbestimmtes Leben zu entlassen.

* Als arm gilt, wessen Einkünfte weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens betragen. Für einen Single liegt die Grenze monatlich bei rund 890 Euro netto, für ein Ehepaar mit zwei Kindern bei etwa 1.870 Euro.



?

Wer ist von Armut* betroffen

* Quelle und Herausgeber des Armutsberichts: Der Paritätische Gesamtverband, das Deutsche Kinderhilfswerk, der Volkssolidarität Bundesverband, die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, der Deutsche Kinderschutzbund, der Verband alleinerziehender Mütter und Väter, der Bundesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte und die Deutsche Gesellschaft für Soziale Psychiatrie.



Hilfsmittel

Lösungen nach Maß

Mehr als 12.000 WIRO-Mieter sind älter als 65, ihre Wohnwünsche sehen so unterschiedlich aus wie die von jungen Menschen.

Alle möchten dabei so lange wie möglich selbstständig in ihrem vertrauten Zuhause leben. Darum unterstützen wir unsere Mieter beim barrierefreien Umbau, wenn sich durch Krankheit ein Leben im Rollstuhl abzeichnet, die Türschwellen zu hoch oder das Bad zu eng geworden sind. In der »Magnetpassage« im Stadtteil Lütten Klein haben wir eine Ausstellung eingerichtet, in der sich jeder informieren kann. Dort sind auch Hilfsmittel fürs Badezimmer zu sehen, darunter Haltegriffe, Duschhocker oder erhöhte WC-Sitze.

Kundenzentrum und WIRO-Büros

Alles neu

Presslufthammer und Baustaub: Für unsere Kollegen fing das Jahr nicht gerade komfortabel an. Alte Büros wurden umgebaut, der neue Anbau vom Bürohaus errichtet. Die Bauzeit zerzte an den Nerven, hat uns aber auch sensibilisiert: Jetzt wissen wir genau, was es für unsere Mieter bedeutet, wenn ihr Haus saniert wird. Zum Glück geht's ihnen wie uns – am Ende ist es besser als vorher. Es gibt mehr Platz, jeder Wohnungsverwalter hat sein eigenes Büro – und damit mehr Privatsphäre bei Mietergesprächen. Unsere neue Kundenzentrale und das stilvolle Foyer mit dem Kunstwerk von Feliks Büttner kommen auch bei unseren Mietern gut an.





Energieerwende
 MADE
 IN
ROSTOCK
 Lokal, umwelt-
 freundlich
Preiswert!
 MIT REGENERATIVER WÄRME-
 UND STROMERZEUGUNG STABILISIEREN
 WIR LANGFRISTIG
 die „Zweite Miete“ für WSP-
 Mieter





**GRÜNES LICHT FÜR
ENERGIETOCHTER!
FRISCHER WIND IN DER
WÄRMEERZEUGUNG UND
-VERSORGUNG VON MEHR ALS
10.000 ROSTOCKERN.**

**SEIT 1. JANUAR 2017 BETREIBT
DIE NEUE WIRO-TOCHTER
»WIR WÄRME IN
ROSTOCKER WOHNANLAGEN
GMBH« ALLE ZENTRALEN
HEIZUNGSANLAGEN UNSERES
BESTANDES, DIE GAS ALS
BRENNSTOFF NUTZEN.**

Das Ziel: die Heizkosten stabilisieren. Denn das ist die Voraussetzung für bezahlbare Gesamtmieten. Darum will die Energietochter WIR nicht nur gute und günstigere Konditionen mit Gaslieferanten aushandeln, sondern auch in neue alternative Heizsysteme investieren. Technologien wie Solarthermie, Blockheizkraftwerke und Erdwärmeanlagen senken ebenfalls die Kosten und den CO₂-Ausstoß.

Die Geschäftsgrundlage der WIR ist ein Wärmeliefervertrag mit der WIRO. Der regelt: Die Energietochter versorgt die Häuser mit Wärme und Warmwasser und rechnet beim Wohnungsunternehmen ab. Für die Mieter bleibt alles beim Alten. Sie bekommen wie gewohnt ihre Betriebskostenabrechnung von der WIRO und leisten ihre monatlichen Vorauszahlungen. Der Ansprechpartner bleibt der Wohnungsverwalter.

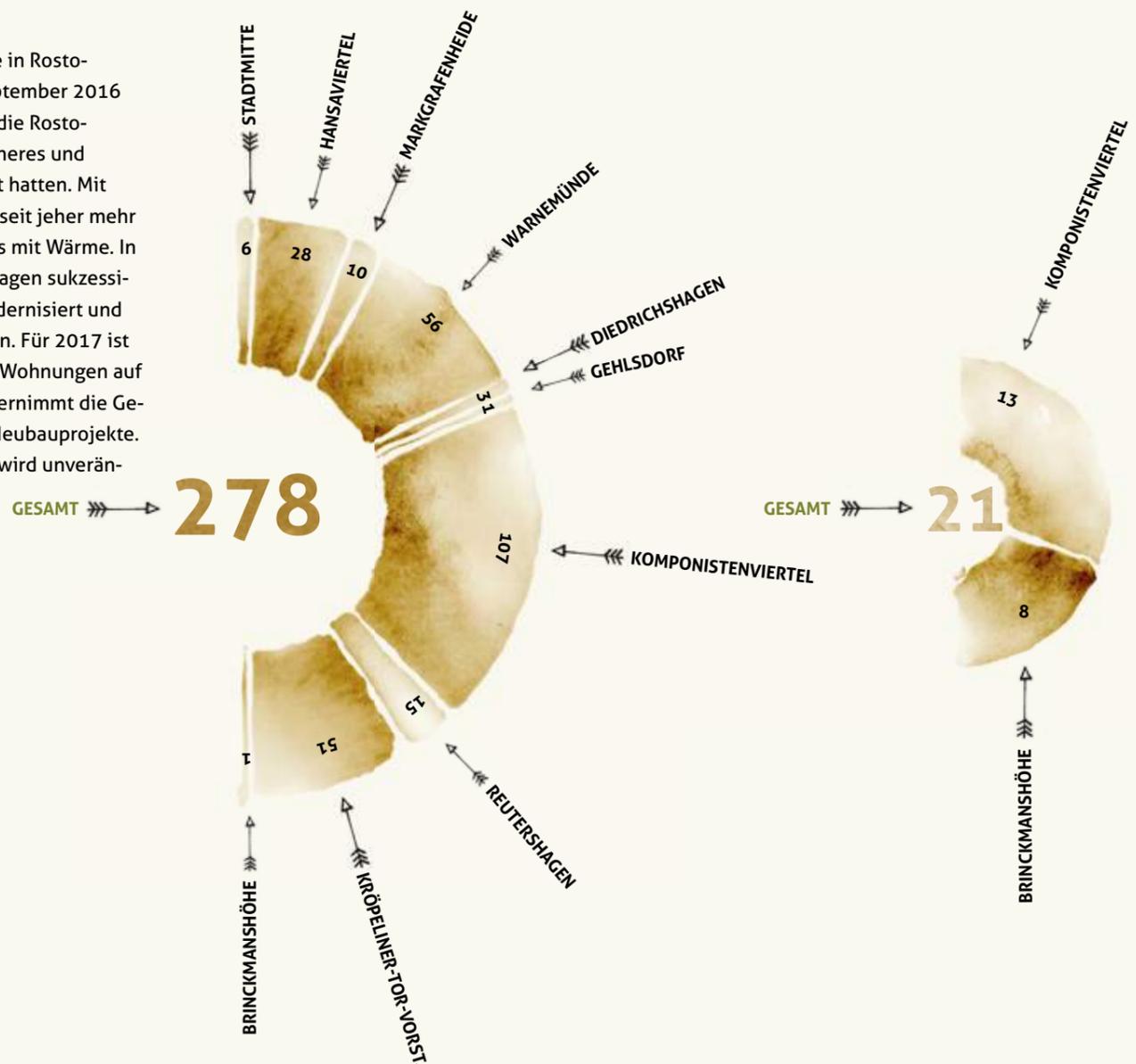
Hintergrund der Tochtergründung: In mehr als 6.500 WIRO-Wohnungen muss die Wärmetechnik erneuert werden. Die Gasanlagen sind zum Teil zwanzig Jahre alt. Die Investitionen liegen geschätzt bei rund 19,5 Millionen Euro. Kontroversen allerdings gab es um die Frage der Wärmeversorgung mit den städtischen Stadtwerken, die mögliche Gewinnverluste monierten. Der Kompromiss: Beide städtischen Unternehmen sind seitens ihres Gesellschafters, der Hansestadt Rostock, dazu aufgerufen, ein Beteiligungskonzept für die Stadtwerke zu erarbeiten, um gemeinsame Angebote für Kunden zu entwickeln – maßgeschneidert, preiswert und ressourcenschonend.

Das WIRO-Tochterunternehmen »WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH« wurde am 21. September 2016 gegründet, nachdem der WIRO-Aufsichtsrat, die Rostocker Bürgerschaft und das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern zugestimmt hatten. Mit 278 eigenen Heizanlagen versorgt die WIRO seit jeher mehr als 3.250 Haushalte ihres Wohnungsbestands mit Wärme. In den kommenden Jahren sollen diese Heizanlagen sukzessive durch die neue Unternehmenstochter modernisiert und mit klimafreundlicher Technik ergänzt werden. Für 2017 ist geplant, dass die WIR drei Quartiere mit 282 Wohnungen auf Gasetagenheizungen umstellt. Außerdem übernimmt die Gesellschaft die Energieversorgung der WIRO-Neubauprojekte. Der überwiegende Teil des WIRO-Bestandes wird unverändert über Fernwärme versorgt.

VERTEILUNG DER 278 WIRO-HEIZANLAGEN

ZENTRALE GASHEIZUNGSANLAGEN

HÄUSER MIT GASETAGENHEIZUNG





Betriebskostenvergleich zwischen Fernwärme und Wärmepumpe



Sparen mit Eis: Ziel erreicht

Eisspeicherheizung, Solarthermie und Wärmepumpe: Mit einer CO₂-armen Energieerzeugung hält die WIRO in einer Wohnanlage im Stadtteil Groß Klein die warmen Betriebskosten gering. 39 Wohnungen und eine Tierarztpraxis mit insgesamt 2.786 Quadratmetern Wohnfläche können dank des modernen Energiekonzeptes zu wettbewerbsfähigen Mietpreisen angeboten werden – und das in einem vom Plattenbau geprägten Stadtteil, der primär für günstiges Wohnen steht.

DIE HEIZKOSTEN FÜR MIETER SANKEN UM EIN DRITTEL JÄHRLICH

Die zentralen Komponenten für das innovative System sind der Eisspeicher, zwei Wärmepumpen und mehrere Luft-Solar-Absorber auf den Flachdächern der Wohnanlage.

Die Erzeugung der Heizenergie ist mit diesem System völlig unabhängig von endlichen und fossilen Brennstoffen. Die Heizkosten für Mieter sanken um ein Drittel jährlich: Luft- und Solarwärme kosten nichts, zu Buche schlagen nur die Stromkosten für die Wärmepumpe.



Verantwortung

Hier zwitschert's

Mit ihren durchdringenden »Sriih-sriih«-Rufen kündigen Mauersegler den Sommer an. Die rasanten Flieger haben sich vielerorts unter den Dächern von Altbauten oder in Gebäudenischen geeignete Wohnstuben gesucht – auch im WIRO-Sanierungsobjekt in Markgrafenheide. Dank seiner Anpassungsfähigkeit konnte sich der Vogel in der Vergangenheit zunächst gut vermehren. Viele Nistplätze gehen heute allerdings bei Gebäudeumbauten verloren. Die Folge: Das Tier steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste gefährdeter Brutvögel.

Die WIRO ist sich ihrer Verantwortung für die bedrohte Art bewusst und hat neue Nistkästen an die Fassade montiert. Darin können sich die über lange Zeit im Quartier heimisch gewordenen Mauersegler-Paare wie gewohnt zur Brut einrichten – die übrige Zeit ihres Lebens verbringen sie in der Luft, selbst im Schlaf. Solange die Vogel-Eltern in Markgrafenheide ihren Nachwuchs aufziehen, teilen sie sich ihren Wohnsitz mit nachtaktiven Nachbarn: In der Einflugschneise im neuen Dachstuhl zwischen den Sparren nistet eine Gruppe Fledermäuse.



MIT NACHBARN

IST ES WIE MIT

LEBENSPARTNERN

DIE Suche NACH DEM Richtigen

DAUERT MANCHMAL ETWAS LÄNGER

ABER HAT MAN IHN
DANN ENDLICH

Gefunden, HÄLT DIE
Erziehung
OFT JAHRE.





Bärrig, riesig

400 QUADRATMETER
 ROSTOCK. AUF EINER
 RUHT, STOLZ UND
 KÖNIG DER ARKTIS – DIE
 PACKEIS. KÜNSTLERIN
 SCHON LANGE DAVON, DIE
 DES 14-GESCHOSSERS
 GESTALTEN. DAS EISBÄR-



strahlende Gesichter

Denker des Dschungels

Kulleraugen, winziges Näschen, den widerspenstigen Rot-schopf zu Berge gestellt, so sieht Surya, »die Sonne« aus. Und tatsächlich: Schwingt sich das zarte Borneo-Orang-Utan-Mädchen gelenkig wie keine andere an Lianen durch die Anlage, strahlen die Gesichter der Besucher mit Klärchen um die Wette. Zwischen Sumpfoasen, Wasserläufen und Kletterlandschaften fühlt sich die Kleine offensichtlich wohl.

Riesen-Vegetarier

Pfundige Patenkinder

Die dicken Empfangsdamen des DARWINEUMS im Rostocker Zoo heißen Frieda Isabela, Elvida, Estrella und Espanola und sind durch die Bank Vegetarierinnen. Die Galapagos-Riesenschildkröten-Damen beleben ein Innengehege von 83 Quadratmetern Größe, das mit Stämmen, Schilf, einem Wasserbecken und einer Futterplattform naturnah gestaltet ist. Sie bewegen sich zwar wenig, ernähren sich aber äußerst gesund: Heu, Salate, Kräuter, Zucchini, Gurken, Mohrrüben, Stangensellerie, Rote Bete und andere Gemüsesorten stehen auf dem Speiseplan – im Sommer auch verschiedene Laubarten, Gehölze und Gras, Grünfutter oder Mais.

ig, *Ruschelig* ...

SPITZBERGEN IN
GLETSCHERZUNGE
MAJESTÄTISCH, DER
MÄCHTIGEN PRANKEN IM
INA WILKEN TRÄUMTE
PRÄGNANTE WIRO-FASSADE
IN DER SÜDSTADT ZU
MOTIV: IHRE IDEE.

DER ZEITPUNKT WAR GÜNSTIG,
EINE FASSADENSANIERUNG
OHNEHIN GEPLANT – DA KONNTE
INA WILKEN GLEICH MIT ANS
WERK GEHEN. NUN IST DIE
ZIOLKOWSKISTRABE 9 NICHT
LÄNGER NUR EIN HOCHHAUS,
SONDERN GROBE KUNST, DIE
DEN WEG ZUM NAHE GELEGENEN
ROSTOCKER ZOO WEIST.

SEIT JAHREN ENGAGIEREN WIR UNS
FÜR DEN TIERPARK UND HABEN NICHT
NUR DIE PATENSCHAFTEN FÜR ORANG-
UTAN-NESTHÄKCHEN SURYA UND DIE
RIESENSCHILDKRÖTENGRUPPE ÜBERNOMMEN,
SONDERN STEHEN DEM ZOO ALS
HAUPTPARTNER IN DER LANGJÄHRIGEN
KOOPERATIONSGEMEINSCHAFT, »NATUR- UND
ARTENSCHUTZ« ZUR SEITE.



Sport

Tempo, Tricks und tolle Tore

Ein Fußballturnier mit 15 Nationalmannschaften an einem Tag? In Rostock? Das gab's! Bei der WIRO-Mini-EM für Kinder am Pfingstsonntag. Chancen, selbst aktiv zu werden und Sportarten auszuprobieren, gibt es für die Hansestädter viele: Die WIRO unterstützt neben dem Segelsport mehr als 20 Sportvereine, darunter die Basketballer des EBC Seawolves, das Inlinehockey-Team der Nasenbären, die Piranhas-Eishockeyspieler oder die Handballer des HC Empor. Das Beste am Sport ist, dass er Menschen zusammenbringt: beim Training, Street-Workout oder im Wettkampf. Wenn die Seawolves in der Rostocker Stadthalle zum Heimspiel einlaufen, ist das jedes Mal großes Kino. Rund 2.000 Zuschauer zwischen 2 und 80 Jahren sind dann völlig aus dem Häuschen, sobald die Basketballer auf dem Parkett auf Korbjagd gehen. Die WIRO ist seit drei Jahren Sponsor des Teams.

Bei den Profis stehen Sportler beispielsweise aus den USA oder Bulgarien unter Vertrag. Viele sind neu in Rostock und brauchen Hilfe: bei Behördengängen, Wohnungs- oder Jobsuche.

Nachbarschaft
verbindet

KOMM DOCH MAL RÜBER

Die lieben Nachbarn: Viele verschiedene leben unter einem Dach. Manche mögen sich, manche nicht. Aber gute Nachbarschaft verbindet – darum bringen wir unsere Mieter in Kontakt.

Backstuben und Findlingsgärten

Rostock hat viele Schätze zu bieten, die kaum bekannt sind. Wir laden unsere Mieter zu spannenden Entdeckertouren ein. 2016 führten die Exkursionen durch den »Kringelgrabenpark« und dessen mystische Geschichten über die dort wachsenden Bäume. Weiter in die heimelige Backstube des »Grubenbäckers« oder den himmlischen Findlingsgarten bis ins kreative Tal des »Warnow Valley« oder den Fischereihafen mit Kultur, Kunst und Ambiente.

Wanderslust

Ob 30 Grad im Schatten oder 10 Grad minus, Regen oder Sonne: Für Wanderfreunde ist das ganze Jahr Saison. Dreimal pro Woche macht sich der Wandertreff Rostock auf die Socken. Fernab von Straßen laufen sie über Stock und Stein, entdecken unberührte Ecken. Wandern entschleunigt – und ist gesund. WIRO-Mieter machten mit: auf dreizehn Kilometern durch Rostocks Süden, ohne große Steigungen oder schwierige Strecken. Am Stadtrand gab es viel zu sehen: Pferdewagen und freie Felder oder die Biestower Dorfkirche.

Vorhang auf, Manege frei

Feuerschlucker, Seiltänzer und Tellerdreher: Einmal Star in der Manege sein, etwas Außergewöhnliches lernen und erleben – das können Kinder und Erwachsene schon seit 20 Jahren im Zirkus Fantasia am Stadthafen. Zuletzt war dessen Zelt verschlissen: heftige Stürme und der Zahn der Zeit hatten irreparable Spuren hinterlassen. Die Spendenaktion »Ein neues Kleid für Fantasia«, an der sich viele Hansestädter beteiligten, war ein voller Erfolg: Das Ziel von 100.000 Euro wurde – auch mithilfe der WIRO – erreicht.





unser

ERFOLG

Engagement
-UND-
fachliches
KNOW-HOW



unser

ANGEBOT

*familienfreundliche
und sichere*

ARBEITSPLÄTZE,

umfassende

QUALIFIZIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN,

ECHTE PERSPEKTIVEN.



unser

ZIEL

DIE Besten
gewinnen
und
halten





In gegenseitigem Interesse: Die WIRO unterstützt und fördert die Gesundheit ihrer Mitarbeiter. 2016 besuchten unsere Kollegen viele Kurse.



Gesunde Wirbelsäule

30 Kollegen geben Hexenschuss und Verspannungen keine Chance und besuchen die Rückenschule.



Lauf, Kollege.

2x wöchentlich joggt die **25**-köpfige Laufgruppe durch den Barnstorfer Wald.



Auf die Plätze, fertig, los:

27 WIRONAUTEN fahren Drachenboot.



Der Ball ist rund:

12 Mitarbeiter bilden das WIRO-Fußballteam.

Präventions- und Bildungsangebote und Maßnahmen zum Arbeitsschutz 2015 und 2016:



ambulante Therapien im Ergebnis der Präventions-Check-ups:

21 Mitarbeiter



Arbeitsplatzgestaltung und Zuschuss für Fitnessvertrag:



Bildschirm-arbeitsplatzbrillen:

49 Mitarbeiter



Einmalige Bezuschussung von Fitness-Verträgen mit 50 Euro:

35 Mitarbeiter

Bildung:



Workshops zum Thema Achtsamkeit:

49 Teilnehmer

AKTIV UND GESUND (BLEIBEN)

IN EINER GESELLSCHAFT, DEREN DURCHSCHNITTSALTER STEIGT, KÖNNEN WIR AUF LANGE SICHT NUR ERFOLGREICH SEIN, WENN WIR UNSERE MITARBEITER DABEI UNTERSTÜTZEN, GESUND ZU BLEIBEN. UNSER ARBEITS- UND GESUNDHEITSSCHUTZ TRÄGT DAZU BEI, UNFÄLLE ZU VERMEIDEN, DIE GESUNDHEIT UND LEISTUNGSFÄHIGKEIT JEDES EINZELNEN ZU ERHALTEN, FEHLTAGE ZU REDUZIEREN UND KRANKHEITSBEDINGTE KOSTEN ZU SENKEN. GESUNDHEITSFÖRDERUNG AM ARBEITSPLATZ ZAHLT SICH SOGAR DOPPELT AUS:

Unser Team arbeitet kreativer, produktiver und fühlt sich an die WIRO stärker gebunden.

Mit zunehmendem Alter steigen die Abwesenheitstage. Zwei Drittel der Deutschen leiden unter Rückenproblemen, ganze 25 Prozent der beruflichen Fehltage gehen auf ihr Konto. Häufige Ursachen sind Stress durch hohe Arbeits- und Zeitverdichtung, aber auch psychosomatische Leiden. Durch gezielte Präventionskampagnen, wie die Rückenschule oder zur Stärkung der Resilienz, wirken wir dem entgegen. Mit Erfolg: Die Krankenquote konnten wir auch im Jahr 2016 trotz Grippewelle auf einem konstanten Niveau halten. Mit 2,8 Prozent liegen wir unter dem deutschen Durchschnitt von zehn Fehltagen (4 Prozent).



Medizinische
Präventions-Check-ups:

94 Mitarbeiter



Impfungen
(Hepatitis): 150 Mitarbeiter



Massagen: 128 Mitarbeiter



Leben ist Bewegung

Leichte Fitnessübungen lassen sich auch in den Büroalltag gut integrieren und einfach am Schreibtisch oder daneben ausführen. Eine Anleitung dafür finden unsere Kollegen im Intranet. Laufgruppe, Drachenboot- und Fußballteams sollen Mitarbeiter und Führungskräfte dazu motivieren, selbst aktiv zu werden. Viele dieser Programmbausteine

sind Teil unseres 2015 gestarteten betrieblichen Gesundheitsmanagements WIROvital, unter dessen Dach das Engagement der WIRO für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit ihrer Mitarbeiter zusammengefasst ist. Dabei verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz und geben gesammeltes Wissen über Gesundheit weiter: auf Veranstaltungen, per Vortrag oder mittels Training.

Wichtig: Bei arbeitsmedizinischen Vorsorgeuntersuchungen können Risiken und Krankheiten erkannt und frühzeitig behandelt werden – beispielsweise mit der Verschreibung einer Bildschirmarbeitsplatzbrille, die nicht nur die Augen schont, sondern auch Nackenverspannungen vorbeugt.



FÖRDERUNGEN

Talente fördern – Karrieren bauen

Begeisterung, Wissensdurst, Kreativität und Tatkraft:

Wir haben, suchen und fördern Talente.

Für das 2016 ins Leben gerufene Talentförderprogramm qualifizierten sich nach einem anspruchsvollen Bewerbungsverfahren mit einem Gang durchs Assessment-Center 14 Frauen und Männer aus dem WIRO-Team. Vier Jahre lang werden sie in Einzel- und Gruppencoachings an ihren Stärken und Kernkompetenzen arbeiten und Netzwerke knüpfen, auch über die WIRO hinaus.

Gefragt sind kluge Köpfe mit guten Ideen: Ein mobiles Mieter-Portal oder die Flatrate-Miete sind dabei nur zwei Stichworte, die theoretisch ausgetüftelt, aber noch mit Leben zu füllen sind. Die Pläne für den Stadtteil Schmarl

sind dagegen bereits in der Mache – ein Stadtgarten konnte dort die Betonlandschaft mit viel Grün aufwerten. Befragungen haben gezeigt, dass unsere Mieter für ein solches Projekt bereit sind und sich auch gern selbst mit einbringen möchten. Wie Arbeiten in der Zukunft bei der WIRO aussehen könnte, zeigten die Nachwuchskräfte in einem sehr gut durchdachten und professionell gemachten Film am Beispiel einer App-gesteuerten Neuvermietung. Von der Erfassung des Wohnungswunsches über die selbstständige und somit flexible Besichtigung der Wohnung mittels Scan des QR-Codes bis hin zur Vertragsabwicklung ist alles möglich – wenn man will. Die Wohnung selbst sollte dann aber doch noch vor Ort und persönlich übergeben werden, finden wir.



DER RICHTIGE
MIX

Vielfalt bereichert

Wir schätzen die Einzigartigkeit und Unterschiede unserer Mitarbeiter, sie stellen einen wichtigen Wert für uns dar.

Denn der richtige Mix hilft, besser zu reflektieren und klüger zu entscheiden.

Wertschätzung, Respekt und Chancengleichheit von Mensch zu Mensch sind deshalb selbstverständlich. Dafür sind wir 2016 von der IHK zu Rostock für gelungene Inklusion im Unternehmen ausgezeichnet worden. Firmen, die Behinderte und/oder beeinträchtigte Menschen auf besondere

Art und Weise in ihrem Arbeitsalltag fördern und fordern, konnten sich an der Ausschreibung beteiligen. Seit vielen Jahren arbeiten bei uns Menschen mit einem Handicap. Derzeit sind es 60 Frauen und Männer mit Schwerbehinderung oder Gleichstellung – darunter auch zwei Auszubildende.



NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN

IST EIN GUTES

Geschäft.

WEIL WIR WEITSICHTIG HANDELN UND
MÖGLICHE RISIKEN FEST IM BLICK HABEN, SIND WIR ERFOLGREICH.

Das KOMMT ALLEN **ZUGUTE?**

*der Hansestadt, unseren Mietern
und der lokalen Wirtschaft.*





DIALOG AUF .. AUGENHÖHE

Internationales
Flair und Renommee
in der Mitte Rostocks:

Das verspricht der Siegerentwurf des
städtebaulichen Wettbewerbs für das neue WIRO-Quartier
am Werftdreieck. Die Ideen des Wiener Architekturbüros Albert
Wimmer und des Londoner Büros der Landschaftsarchitektin Martha Schwartz
überzeugten die Jury im März 2016.



2017 werden wir die ersten Hochbauwettbewerbe ausloben, dann wird die Planung der Gebäude konkret. In dieser Phase wünschen wir uns eine ebenso rege Bürgerbeteiligung wie schon beim städtebaulichen Wettbewerb. Das Ziel: Dialog auf Augenhöhe – weit über die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsschritte hinaus. Die Unternehmen »Firu« und »Zivilarena« wurden deshalb von Anfang an beauftragt, alle Ideen und Hinweise der Hansestädter zu sammeln: online, bei öffentlichen Diskussionsrunden und Quartiers-Spaziergängen. Die Vorschläge der Rostocker flossen in die Wettbewerbs-Auslobung ein und finden sich im Siegerentwurf hervorragend umgesetzt wieder. Mit Spannung und Vorfreude schauen wir nun auf die nächsten Planungsschritte.

Auf der Internetseite www.werftdreieck-rostock.de finden Interessierte alle Infos zum Projekt: Pläne, Karten, Protokolle und ein laufend aktualisiertes Logbuch für Ankündigungen und Reflexionen zu Veranstaltungen. In der Datenbank für relevante Dokumente kann der Prozess recherchiert und nachgelesen werden. Per E-Mail können Benutzer auch künftig Hinweise geben oder Fragen stellen, die zusammen mit den Antworten veröffentlicht werden. Durch ausführliche Informationen und einen transparenten Dialog sind die Hansestädter so zu jedem Zeitpunkt an der Entwicklung des neuen Quartiers mit 700 Wohnungen beteiligt.

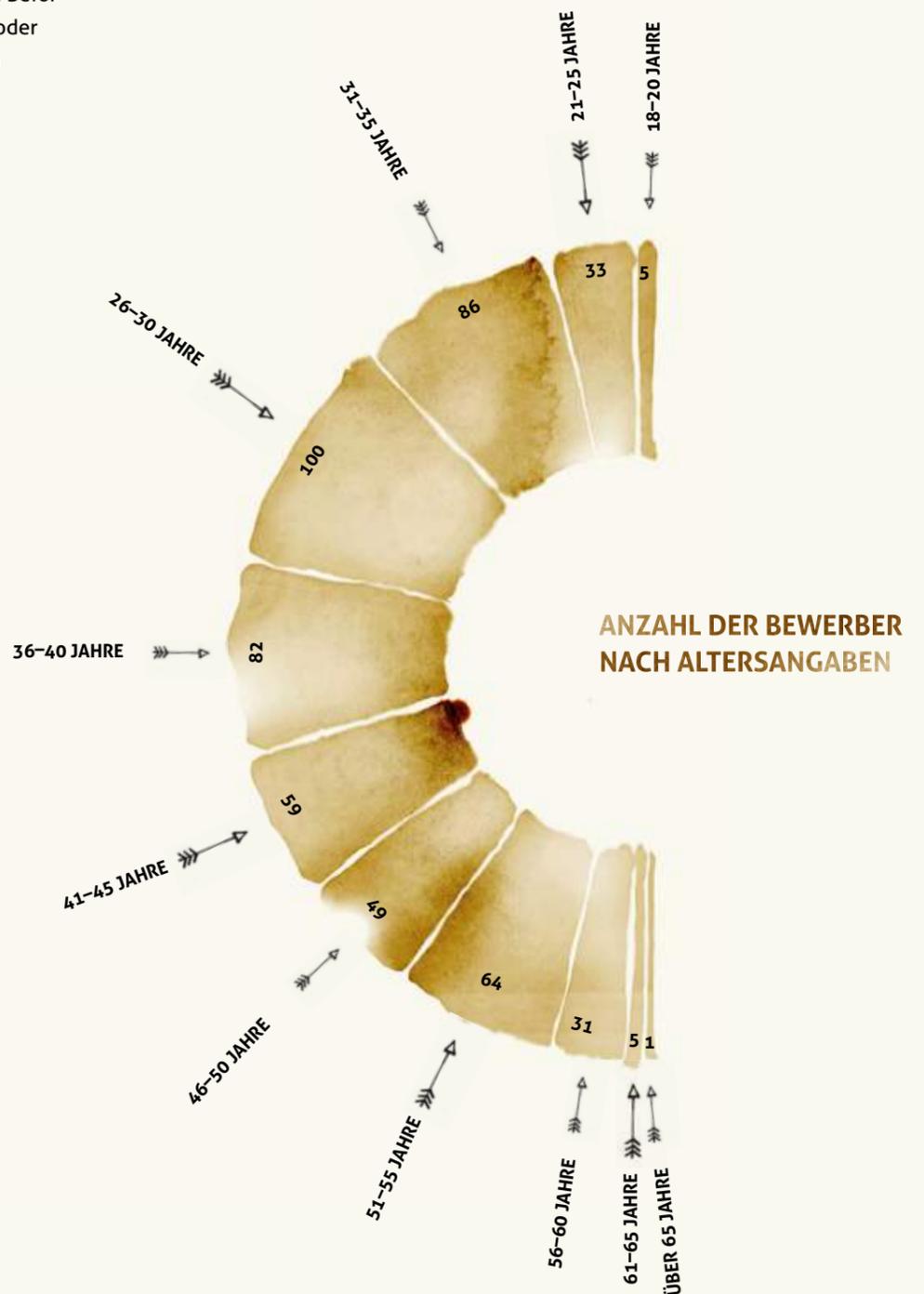
Hintergrund

Das »Werftdreieck« ist ein etwa neun Hektar großes Areal der ehemaligen Neptun-Werft und weiterer Betriebe zwischen Lübecker Straße, Werftstraße und der Bahntrasse Rostock–Warnemünde. Auf der Industriebrache standen vor allem Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, die zum großen Teil bereits vor 20 Jahren abgerissen wurden. Seitdem warten die Rostocker auf eine neue Nutzung für das Gelände. Im Herbst 2014 folgte die WIRO dem Wunsch der Hansestadt, die Brache zu bebauen, und kaufte sieben Hektar des Geländes. In enger Abstimmung mit der Stadt soll hier ein durchmischtes, bezahlbares, lebendiges und urbanes Wohnquartier entstehen, das sich nicht nur in städtebaulicher Hinsicht in die Kröpeliner-Tor-Vorstadt integriert, sondern den angespannten Wohnungsmarkt in der Innenstadt entlastet.

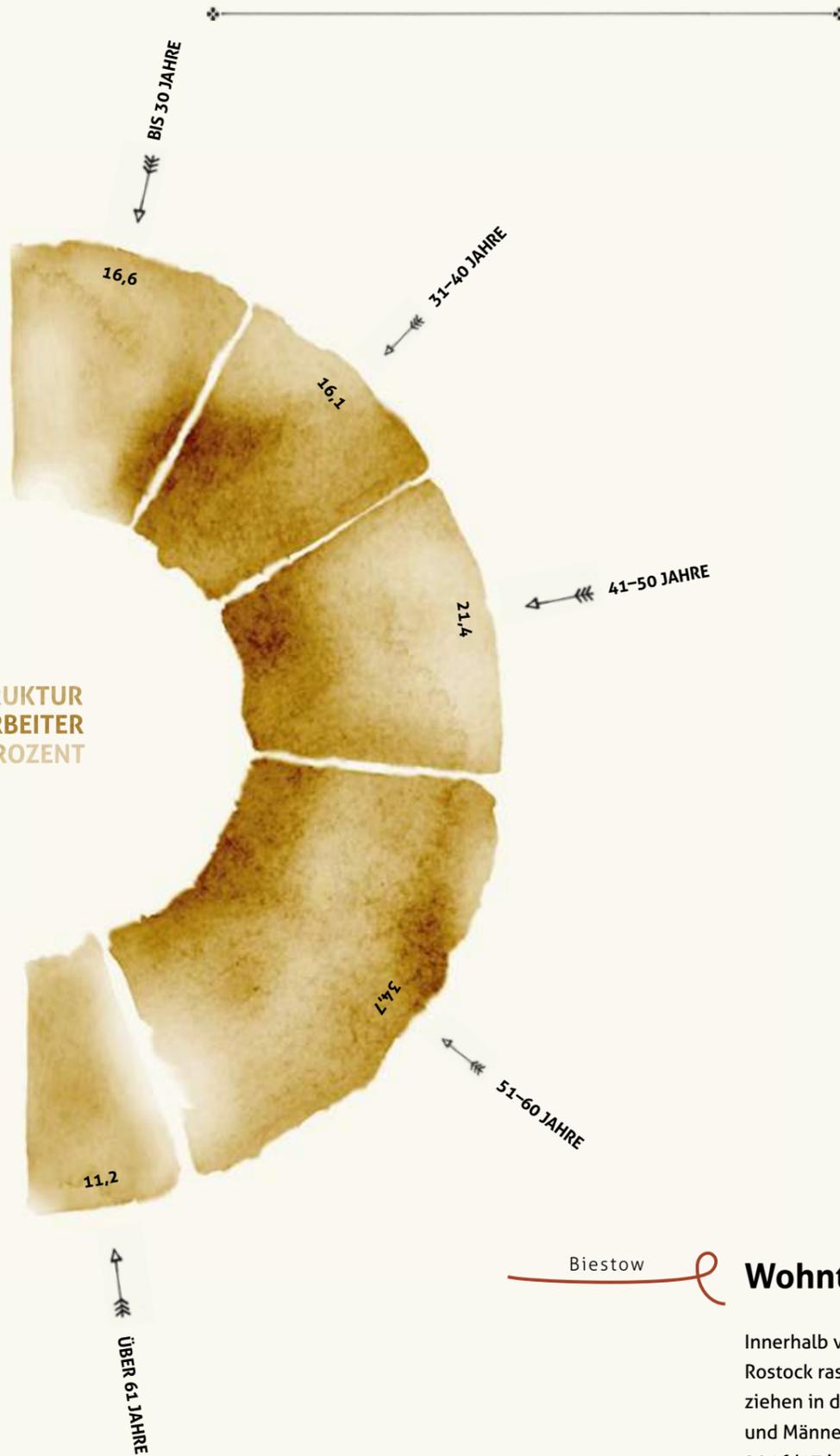
Förderungen **Die**

Zukunft beginnt heute

Ob Vermieter, Klempner, Buchhalter, Concierge oder Wohnungsverwalter: Viele Kollegen sind ihr halbes Leben bei der WIRO. Solche Lebensläufe sind bezeichnend für die Karriere- und Altersstruktur in der Wohnungswirtschaft. Deren Mitarbeiter sind laut GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen treu, werden aber immer älter. Das betrifft auch die WIRO: Schon heute sind mehr als 250 unserer 596 Mitarbeiter 51 Jahre oder älter. Die altersbedingte Fluktuation macht in den nächsten Jahren die Neubesetzung von rund 60 Stellen notwendig. Diese Aufgabe ist neben dem Fachkräftemangel auch deshalb eine Herausforderung, weil gleichzeitig die Zahl der Schulabgänger sinkt. Bereits heute zeichnet sich ab, dass es immer schwieriger wird, geeignete Bewerber für Ausbildungsplätze zu finden. Kluge, vielversprechende Azubis haben klare Erwartungen an ihren zukünftigen Beruf. Eine abwechslungsreiche Tätigkeit mit Entwicklungschancen, Kundennähe und echter Integration ins Tagesgeschäft werden neben Themen wie Nachhaltigkeit und Umweltschutz immer wichtiger. In einer rundum attraktiven Aus- und Weiterbildung steckt die Chance, strategisch auf die demografische Entwicklung zu reagieren. Wir investieren deshalb viel Zeit und Geld in die kontinuierliche Förderung unserer Mitarbeiter und Auszubildenden: Mit Fortbildungen und Beförderungen, moderner IT- und Büroausstattung, Tarifgehältern oder familienfreundlichen und gesunderhaltenden Angeboten stärken wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber.



ALTERSSTRUKTUR DER WIRO-MITARBEITER IN JAHREN IN PROZENT



Biestow

Wohnträumer erfüllen

Innerhalb von zehn Jahren ist die Wohnungsnachfrage in Rostock rasant gestiegen. Ein Grund: Immer mehr Menschen ziehen in die größte Stadt des Landes. Fast 207.500 Frauen und Männer, Mädchen und Jungen lebten zum Jahreswechsel 2016/17 in Rostock. Wenn die Berechnungen stimmen, wird die Einwohnerzahl in der Hanse- und Universitätsstadt bis 2035 auf mehr als 230.000 wachsen.

Nachverdichtungen und höhere Bebauungen allein werden nicht ausreichen, um ausreichend Wohnungen bereitzustellen. Nach Einschätzung der Stadtplaner werden bis zu 400 Hektar Fläche zusätzlich für den Wohnungsbau benötigt. In der Verwaltung wird deshalb an einem neuen Flächennutzungsplan gearbeitet. Wo soll was gebaut werden? Lieber viele kleine Wohngebiete oder wenige große? Noch ist das Ergebnis völlig offen. Bis zum Beschluss der Bürgerschaft ist es ein weiter Weg. Denn viele sollen mitreden, damit es ein guter Plan für Rostocks Zukunft wird.

Im Herbst 2016 stellten die Stadtplaner erste Skizzen für einen ganz neuen Stadtteil südwestlich von Biestow vor. Unabhängig von diesen sehr weitreichenden Ideen will die WIRO in dem Bereich seit Jahren neue Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser erschließen. Jetzt geht es endlich voran. Die schon vor langer Zeit erworbenen Flächen sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan für den Wohnbau reserviert. Wenn der Bebauungsplan zügig aufgestellt wird, können sich im Wohngebiet Kiefernweg von 2019 an Häuslebauer ihren Traum erfüllen – auf 350 Grundstücken.

586
Mitarbeiter

13 weitere Kolleginnen und Kollegen arbeiten in Tochterfirmen.

RUND 46.800 AUFTRÄGE



STANDEN 2016 ALLEIN BEI DEN HANDWERKERN VOM WIRO-BAU-SERVICE IN DER BILANZ.

ROSTOCK WÄCHST:

AM 31.12.2016 ZÄHLTE DIE HANSE- UND UNIVERSITÄTS-STADT 207.492 EINWOHNER. DAS SIND 1.459 FRAUEN UND MÄNNER, MÄDCHEN UND JUNGEN MEHR ALS AM 31.12.2015. DURCHSCHNITTLICH 37,6 QUADRATMETER BEWOHNT JEDER VON IHNEN.

EINES DER

50

GRÖSSTEN UNTERNEHMEN NACH DER ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN.

DIE WIRO-BILANZ: 35.265 MIETWOHNUNGEN, PLUS GEWERBEOBJEKTE, SPIELPLÄTZE, SPORTHALLEN, JUGEND- UND STUDENTENHÄUSER, GARAGEN UND STELLPLÄTZE, SCHWIMMSTEGANLAGEN ...

5.84 EUR/QM
Ø NETTOKALTMIETE

WIRTSCHAFTLICH SEHR ERFOLGREICH

SEIT 1994 SCHREIBT DIE WIRO SCHWARZE ZAHLEN: 72 MILLIONEN EURO FLOSSEN ALLEIN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN – 2017 NICHT MITGERECHNET – IN DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT.

Förderer

DIE WOHNFÜHLGESELLSCHAFT BIETET MEHR ALS NUR EIN DACH ÜBER DEM KOPF, UNTERSTÜTZT FAST 100 PROJEKTE, INITIATIVEN UND VEREINE, DIE SICH AKTIV FÜR BILDUNG, SPORT, KUNST UND KULTUR STARK MACHEN UND EIN GUTES, NACHBARSCHAFTLICHES MITEINANDER FÖRDERN.

GERADE MAL 1,13%

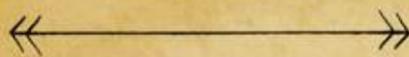
DER WIRO-WOHNUNGEN WAREN ZUM JAHRESWECHSEL 2016/17 NICHT VERMIETET.

EINDRUCKSVOLL

Steigerung
der Eigenkapitalquote
auf 24 Prozent

3.560

Neue Mietverträge wurden 2016 unterschrieben.



MEHR ALS 6.500

REGISTRIERTE INTERESSENTEN AUF DER SUCHE NACH EINER

WIRO-WOHNUNG.

24,6 MIO EUR
GEWINN

= bestes Ergebnis in der Firmengeschichte.

IMPRESSUM

Herausgeber
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Lange Straße 38, 18055 Rostock
www.WIRO.de

Digitale Version
www.WIRO.de/Bericht

Konzept, Gestaltung, Illustrationen, Produktionsplanung
POLARWERK GmbH, Bremen

Redaktion
WIRO-Unternehmenskommunikation,
Leitung: Carsten Klehn (v.i.S.d.P.),
Autoren: Dagmar Horning,
Dörthe Hückel-Krause

Illustrationen
Tim Boenecke

Druck
Hahn Media + Druck GmbH, Rostock

Zum Inhalt
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.

ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID 53264-1705-1004

