

Leistungsbericht 2012



Verantwortung, Ziele, Taten





Unser Rostock | Seite 16



Unsere Kunden | Seite 26



Unsere Umwelt | Seite 40



Unsere Nachbarschaften | Seite 48



Unsere Mitarbeiter | Seite 56



*Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung*

Sehr geehrte Geschäftspartner, sehr geehrte Mieter,

unser zweiter Leistungsbericht »Verantwortung, Ziele, Taten« dokumentiert eindrucksvoll, was die WIRO Wohnen in Rostock heute ist: moderner Dienstleister für 70.000 Kunden, starker Partner für unseren Gesellschafter, aktiver Stadtentwickler, Mittelstandsmotor, Sozialmanager, Umweltschützer und familienfreundlicher Arbeitgeber.

Als kommunales Unternehmen denken und handeln wir langfristig. Eine nachhaltige Betriebsführung ist für uns kein Trend, dem wir kurzfristig folgen, sondern gelebtes Verständnis in allen Bereichen der Bestandspflege und -entwicklung: Wir wirtschaften erfolgreich, investieren in moderne Wohnungen zu fairen Mietpreisen, denken und handeln umwelt- und ressourcenschonend. Wir

wissen, dass gute Nachbarschaft verbindet. Unsere Mieter bringen wir deshalb auf Veranstaltungen und Festen miteinander in Kontakt.

Dass die Verpflichtung zur ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung kein Lippenbekenntnis ist, sondern konsequent gelebtes Engagement, beweisen unsere zahlreichen Projekte und Initiativen, die wir in den vergangenen Jahren angeregt haben und zu denen alle Mitarbeiter mit Herzblut beitragen. Der beste Lohn dafür ist, wenn wir die Erfahrung machen, dass auch kleine Gesten Großes bewirken können.

Auf den folgenden Seiten verdeutlichen wir, wo und mit welchen Aktivitäten wir als starker Vermieter in Rostock aktiv werden und mit unseren Mietern ins Gespräch kommen. Nach dem Auftakt unserer Berichterstattung im Vorjahr über die Jahre 1990 bis 2011 erscheint hiermit der erste Fortschrittsbericht. Er beinhaltet Themen, mit denen

wir uns 2012 intensiv auseinandergesetzt haben. Wir berichten über erfolgreiche Aktionen ebenso wie über Projekte, die wir in den kommenden Monaten oder Jahren weiterentwickeln oder zum Abschluss bringen wollen.

Der Bericht steht für jeden, der sich für unser gesellschaftliches Handeln interessiert, auch auf der Internetpräsenz WIRO.de zum Download bereit.

Einen spannenden Blick hinter die Kulissen wünscht Ihnen



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Mit 36.000 Wohnungen und 485 Mitarbeitern gehört die WIRO Wohnen in Rostock zu den größten kommunalen Wohnungsgesellschaften der Republik. Ein Gespräch mit dem Vorsitzenden und Sprecher der Geschäftsführung Ralf Zimlich:

Wenn Sie die letzten zwei Jahrzehnte Revue passieren lassen, wie sähe die Hansestadt Rostock heute ohne die WIRO aus? Gäbe es modernen, bezahlbaren Wohnraum

in allen Größen, Grundrissen und Lagen? Für Singles, Studenten, Familien und Senioren? Hätte sich Rostock ohne die vom Unternehmen gestalteten Wohnumfelder, grünen Oasen und angelegten Spielplätze zu dieser reizvollen und lebenswerten Stadt entwickelt, die sie heute ist?

Ralf Zimlich: Mit seiner hanseatischen Tradition, seinem urbanen Leben inmitten grüner Inseln und der Ostsee vor der Tür hat Rostock seinen Bewohnern viel zu bieten. Als hundertprozentiges Tochterunternehmen sind wir an der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt aktiv beteiligt, haben in den letzten Jahren durch die Qualität unseres Wohnungs- und Dienstleistungsangebotes Maßstäbe gesetzt. Fast zwei Milliarden Euro investierten wir dafür in unseren Bestand. Moderne Wohnungen, Know-how, unsere Unternehmenskultur und die Nähe zu unseren Kunden sind unsere Stärken. All unser Wissen und unsere Erfahrungen fließen in den verantwortungsvollen Umgang mit Tausenden von Menschen ein. Ob Studenten-WG oder Appartement für Senioren – wir haben für jeden ein passendes Zuhause. Ein Drittel aller Rostocker weiß das zu schätzen und lebt in unseren Wohnungen. Unsere Leerstandsquote spricht eine recht deutliche Sprache: 1,7 Prozent sind ein Ergebnis, an dem wir uns auch künftig messen lassen wollen.

Die Immobilienbranche steht vor vielen politischen, demografischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. In Rostock entwickeln sich Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen seit einigen Jahren positiv, die Hansestadt wächst, braucht mehr Wohnraum. Wie schafft die WIRO Investitionssicherheit für Wohnungsum- und Neubau?

Ralf Zimlich: Die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und guten Service werden sich künftig stark verändern: Mehr Singles, mehr Senioren und viele unterschiedliche Wohnkonzepte bestimmen dann die Nachfrage. Deshalb ist es eine unserer wichtigsten Aufgaben, unseren Bestand qualitativ so aufzuwerten und zu gestalten, dass dieser sich bereits heute an den Kundenbedürfnissen von morgen orientiert. In den nächsten zwei Jahren planen wir außerdem in mehreren Stadtteilen den Bau von insgesamt 240 neuen Wohnungen, größtenteils barrierefrei und generationsübergreifend.

Die dafür notwendigen Investitionen können wir leisten: Trotz der globalen Wirtschafts- und Finanzkrisen der letzten Jahre erweist sich die Finanzpolitik der WIRO als stabil. Für unser strategisches Finanzmanagement wurden wir 2012 mit dem renommierten Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zum Thema »Effizienz 2020« ausgezeichnet. Darauf sind wir stolz, er dokumentiert und würdigt in wertvoller Weise unsere Unternehmensstrategie und belegt, auf welchem wertsteigerndem Niveau unsere Mitarbeiter arbeiten.

Welchen (Mehr-)Wert hat ein kommunaler Vermieter für eine Stadt?

Ralf Zimlich: Kommunale Gesellschaften sind zur Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung unverzichtbar, wir bilden ein wichtiges Gegengewicht zu gewinnorientierten Privatunternehmen. Als größter Vermieter versorgen wir nicht nur breite Bevölkerungsschichten mit modernem, bezahlbarem Wohnraum, sondern verwalten auch das Eigentum der Stadt und somit aller Hansestädter – und das rentabel.

Wirtschaftlicher Erfolg, passende Wohnkonzepte und bezahlbarer Wohnraum bilden die Basis unserer gesellschaftlichen Verantwortung als Quartiersentwickler, der gemeinschaftliches Wohnen und Leben fördert. Investitionen in ein nachbarschaftliches Miteinander und soziales Engagement schaffen Win-win-Situationen, die sich nicht in kurzfristigen Renditen messen lassen, sondern langfristigen Erfolg sichern, von dem letztlich alle profitieren – menschlich und wirtschaftlich. Feste, die wir fördern, Sport- und Vereinsarbeit, die wir unterstützen, und Bildung, für die wir uns starkmachen, verbessern auf lange Sicht die Lebensqualität in den Stadtteilen. Sie entscheiden über die Akzeptanz unserer Immobilienangebote bei Mietern und potenziellen Kunden wesentlich mit und haben somit einen erheblichen Einfluss auf den Wert des städtischen Immobilienvermögens.

Der Klimawandel und die prognostizierte Ressourcenknappheit sind zwei der größten Herausforderungen unserer Zeit. Als Pionier der energetischen Modernisierungsoffensive setzte die WIRO während ihrer großen Sanierungen von 1992 bis 2004 beeindruckende ökologische Meilensteine. Was tut das Unternehmen heute für die Energiewende?

Ralf Zimlich: Unsere Energiebilanz verbessern wir von Jahr zu Jahr, dank Fassadendämmung, Heizungsoptimierung, neuen Fenstern und modernen Technologien für eine intelligente und effiziente Energieversorgung. Mit Geo- und Solarthermie, E-Autos und Fotovoltaik leisten wir einen wichtigen Beitrag für das »Energiebündnis Rostock« und sind gleichzeitig Vorbild für den lokalen Wohnungsmarkt. Wir haben schon viel erreicht und wollen künftig noch ökologischer agieren: Mikro-Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und Windkraftanlagen setzen dann in einer Zeit steigender Energiepreise neue Maßstäbe beim Energiesparen.

Altersfluktuation und weniger Schulabgänger: Im Wettbewerb um Nachwuchsrekrutierung und Mitarbeiterbindung geht die Personalentwicklung weit über Fortbildungen und gute Gehälter hinaus. Eine moderne Unternehmenskultur und Familienfreundlichkeit gelten als Schlüsselfaktoren, um die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens sicherzustellen. Wie macht die WIRO aus 485 Mitarbeitern ein Team, das an einem Strang zieht?

Ralf Zimlich: Ohne motivierte Mitarbeiter, die mit Engagement, Ideen und Verantwortung ihre Arbeitsaufgaben erfüllen, könnte die WIRO weder Erfolg haben noch existieren.

Die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft aber wachsen: Energieeffizienz, wohnbegleitende Dienstleistungen und Quartiersentwicklung sind Aufgaben, die längst über das Kerngeschäft hinausgehen und immer mehr Fachwissen erfordern. Wir investieren deshalb viel Zeit und Geld in die kontinuierliche Qualifizierung der gesamten Belegschaft. Mit flexiblen Arbeitsbedingungen, moderner IT-Ausstattung und familienfreundlichen Angeboten stärken wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber. Wer für die WIRO arbeitet, soll das gut und gerne tun: Motivierte und treue Mitarbeiter sichern unseren Unternehmenserfolg.

Achtsamkeit und Wertschätzung sind dabei aus gutem Grund Teil unserer Unternehmensphilosophie. »Unser Leitbild wird nur durch unser Denken und Handeln lebendig«, so liest sich einer der Leitsätze, die heute unsere Unternehmenskultur prägen. Botschaften wie diese kann man aus keinem klugen Buch abschreiben, die Entstehung und Entwicklung unseres Leitbildes war und ist etwas ganz Individuelles. Als »Zünglein an der Waage« setzt es entscheidende Akzente, bindet und motiviert Mitarbeiter, gestaltet unseren Arbeitsalltag und nimmt somit wichtigen Einfluss auf die Zukunft unseres Unternehmens.

Ausgezeichnet!

»Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft«

Der DW-Zukunftspreis fand 2012 unter dem Motto »Effizienz 2020« statt. Im Fokus der Bewertung standen herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und Qualitätssicherung als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung. Die Jury vergab drei erste Preise in den Kategorien »Bewirtschaftung«, »Beschaffung« und »Finanzierung«. Die WIRO überzeugte in der dritten Kategorie: Prämiert wurde ihr optimiertes, professionelles Finanzmanagement.



Zahlen und Fakten 2012

Mehr als Wohnen: Die WIRO bewirtschaftet **100 Spiel-, 10.661 Park- und 477 Boots- und Liegeplätze.**

30.712 Anrufe nahmen unsere Kollegen der Abteilung Vermietung entgegen. Die Nummer 0381.4567-4567 ist rund um die Uhr besetzt. **11.656 E-Mails** haben sie beantwortet.

242 Studenten und Azubis nutzten unsere Werbeanzeigen »Semesterwohnen« und »U27«.



17.200 Visitenkarten verteilten unsere Mitarbeiter an Kunden und Partner.

8.644 Besichtigungstermine führten unsere Mitarbeiter aus der Vermietung mit Wohnungssuchenden durch.

3.761 Mieter wohnen seit wenigstens 30 Jahren bei der WIRO.

4.246 neue Mietverträge wurden unterschrieben.

245 Mieter bekamen 50 Euro geschenkt, weil sie uns Freunden und Bekannten weiterempfohlen haben. Knapp **1.347 Neumieter** entschieden sich auf Empfehlung für die WIRO.

48 Gewerbetreibende zogen in einen unserer 639 WIRO-Gewerberäume.



Rund **250 Kilo Bonbons** verschenkte unser Team auf Mieterfesten und Messen.

1.737 neue Mieter waren bei Abschluss ihres Mietvertrages jünger als 25 Jahre.



207 Mal haben unsere Wohnungsverwalter einen roten **WIROLINCHEN-Body** zur Geburt eines Babys verschenkt – 91 davon gingen an Mädchen, 116 an die Jungen.

4.719 Interessenten sind auf der Suche nach einer WIRO-Wohnung registriert.

42 Fotovoltaikanlagen produzieren 1,4 Millionen Kilowattstunden abgasfreie Elektrizität im Jahr, genug für 400 Vier-Personen-Haushalte. Gegenüber der Stromer-

zeugung mit fossilen Brennstoffen werden so jährlich mehr als 980 Tonnen des schädlichen Treibhausgases CO₂ gespart.

Der WIRO-Bauservice tauschte **6.000 Leuchtmittel** aus, wechselte **350 Toilettenbecken und 900 Mischbatterien**, verklebte **4.000 Rollen Tapeten** und bepflanzte Vorgärten, Höfe und Grünanlagen mit **500 neuen Stauden** und Sträuchern.



500 Mal rückte der **Schlüsseldienst** an Wochenenden und nach Feierabend zu Noteinsätzen aus, um verschlossene Wohnungstüren zu öffnen.



Die Hansestadt Rostock ist das Wirtschaftszentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und hat mehr als 204.000 Einwohner. Ein gutes Drittel der Rostocker lebt in den Wohnungen der WIRO.

Leidbild, Lightbild oder Leitbild?

Leitbilder sind modern und zieren heute viele Unternehmens-Websites. Sie mit Leben zu erfüllen und zu einer echten wirtschaftlichen Ressource werden zu lassen, ist die eigentliche Herausforderung. Die WIRO ist auf einem guten Weg: 485 Mitarbeiter – ein gemeinsames Selbstverständnis mit klar definierten Werten für unternehmerisches Denken und Handeln.

Seit zwölf Jahren führt das Meinungsforschungsinstitut Gallup einmal jährlich eine Befragung zur Stärke der emotionalen Bindung deutscher Arbeitnehmer durch und erstellt den Gallup Engagement Index. Die Ergebnisse aus dem Jahr 2011 zeigen, dass 23 Prozent aller Mitarbeiter im bundesdeutschen Durchschnitt bereits ihre innere Kündigung vollzogen haben. Weitere 63 Prozent der Arbeitnehmer machen den berühmten Dienst nach Vorschrift. Nur 14 Prozent der Angestellten verfügen über eine hohe emotionale Bindung an ihren Arbeitgeber und sind bereit, sich freiwillig für dessen Ziele einzusetzen. Das geringe Niveau der emotionalen Bindung der Mitarbeiter schadet der Volkswirtschaft: Denn wer sich nicht emotional an sein Unternehmen gebunden fühlt, zeigt weniger Eigeninitiative, Verantwortungsbewusstsein und Leistungsbereitschaft.

Unternehmensphilosophie ist deshalb kein Luxus, sondern eine wirtschaftliche Ressource, die sich in Mitarbeiterbindung und -mobilisierung widerspiegelt. Diese wiederum steigern Produktivität und Rentabilität, denn Unternehmen, die den Meinungen und Ansichten ihrer Mitarbeiter Gewicht geben und Anerkennung zollen, arbeiten um 27 Prozent profitabler und erhöhen die emotionale Bindung ihrer Mitarbeiter um durchschnittlich 22 Prozent (vgl. Gallup.de).

Um dieses Ziel zu erreichen, gibt es viele Wege, und jedes Unternehmen sollte seinen eigenen finden. Ein breit angelegter Leitbildprozess, der wie bei der WIRO durch die gesamte Belegschaft nach innen und außen gelebt und mitgetragen wird, eignet sich jedoch hervorragend, um das gesamte Team ins Boot zu holen. Und das können wir beweisen: mit 485 unterschiedlichen Menschen und einem Selbstverständnis, denselben Werten und Prinzipien – und einem wirtschaftlichen Rekordergebnis.

Ein lebendiger Prozess braucht Präsenz und Bewusstsein

Doch was nützt eine moderne Unternehmenskultur, wenn sie bei der Belegschaft nicht zündet? Ein lebendiger Prozess braucht Präsenz und Bewusstsein. Gern erinnern wir uns an den 10. Februar 2010, an dem wir auf unserer Zukunftskonferenz die Weichen für die kommenden WIRO-Jahre stellten. Unser neues Leitbild stand im Mittelpunkt, viele Kollegen trugen erste Gedanken und Ideen vor. Im Anschluss galt es, die Inhalte mit Leben zu füllen und so zu einer echten wirtschaftlichen Ressource werden zu lassen. Seither hat sich viel getan: Intensiv haben alle Mitarbeiter mit einheitlichem methodischem Vorgehen daran gearbeitet, die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen reibungsloser zu gestalten. Kundenorientierung und die Optimierung der klassischen Schnittstellen zwischen Wohnungsverwaltern, Vermietern, Technikern und Handwerkern standen dabei im Fokus. Das Rüstzeug dazu bekamen die Führungskräfte auf einer Klausurtagung. In anschließenden Workshops analysierten die Mitarbeiter ihre Potenziale. Ob es beispielsweise um die Vereinbarung von Besichtigungen möglichst innerhalb von



11. Mai 2012, 12:35 Uhr: Geschafft! Ein stolzes Team, festgehalten per Selbstauslöser nach dem Leitbild-Workshop.

48 Stunden ging, Termine nach 17 Uhr oder am Wochenende oder die fristgerechte Beantwortung von E-Mail-Anfragen innerhalb von 24 Stunden: Über alles wurde offen miteinander gesprochen, Vorbehalte lösten sich auf, Abläufe wurden umstrukturiert und Aufgaben neu verteilt ...

Der mühsame Weg über die Hochebene

Unsere Unternehmensphilosophie, die wir im Leitbild verankert haben, ist lebendig und spürbar geworden. Nicht nur für uns, auch für unseren Gesellschafter, unsere Kunden und Partner. Die zentralen Fragen der Zukunft werden sich weiter darum drehen, was unsere Partner – interne wie externe – von uns erwarten und wie wir diesen Erwartungen gerecht werden. Besonders die Kundenorientierung wird unser Maßstab und Ansporn bleiben.

2012 haben einige Teams weiter hart daran gearbeitet: So nahmen die Mitarbeiter aus den KundenCentern Evershagen und Mitte ihren eigenen Arbeitsplatz einmal etwas kritischer als gewöhnlich unter die Lupe, als »Visitenkarte« der WIRO. Seitdem ist manches verbannt, was dort eigentlich nicht hingehört. Auch Hauseingänge und Wohnumfelder wurden kritisch geprüft. Die Abteilung Rechnungswesen dagegen übte mit viel Begeisterung und Ideenreichtum Eigenlob und Selbstkritik. Gemeinsame Handlungsgrundsätze, festgehalten als »Goldene Regeln«, legen Zeugnis davon ab. Mit den neuen Regeln für abteilungsinterne Informationsflüsse, die sich die Abteilung Technik erarbeitete, kommt ebenfalls mehr Effizienz in den Berufsalltag.

Das Ringen um Verbesserungen, seien sie auch noch so klein, trägt – auch ohne unternehmenseigenen Engagement-Index – mess- und spürbare Früchte: Trotz geburtenschwacher Jahrgänge ist die WIRO ein begehrter Arbeitgeber, dies zeigen die unverändert hohen Bewerberzahlen und die praktisch nicht vorhandene Mitar-

beiterfluktuation. Daneben ist der Leerstand in unseren 36.000 Wohnungen in den vergangenen drei Jahren von über fünf auf unter zwei Prozent gesunken. 81 Prozent der Kunden beurteilen ihre Wohnsituation und den Kundenservice ihres Vermieters mit guten bis sehr guten Noten. 89 Prozent der Befragten würden wieder eine WIRO-Wohnung mieten, so das Ergebnis der Mieterbefragung und Imageanalyse 2011. Die allerbesten Noten für Dienstleistung und Service gab es bei der Befragung für die Handwerker vom unternehmenseigenen Bauservice. Sie holten unter den insgesamt 28 geprüften deutschen Wohnungsunternehmen den ersten Platz.

Wertschätzung, Kundenorientierung und die Fähigkeit, mit gesunden wirtschaftlichen Ergebnissen Verantwortung für Rostock zu übernehmen, spiegeln die sichtbaren Erfolge unseres Leitbildprozesses wider: Der mühsame Weg über die Hochebene lohnt sich.

Goldene Regeln

Was entscheidet, ob ein Arbeitstag erfolgreich wird? Ist es Zufall oder Strategie? Wo gibt es Potenziale in unserer Leistungsfähigkeit, Zusammenarbeit, unseren Arbeitsabläufen, aber auch in unserem Auftreten gegenüber Kunden? Diese Fragen haben sich viele WIRO-Teams gestellt ...

Unser Fazit: Nicht alle Stolpersteine können sofort und problemlos aus dem Weg geräumt werden – gemeinsame Handlungsgrundsätze für mehr Effizienz und Kundenorientierung, festgehalten als »Goldene Regeln«, helfen aber den Alltag zu erleichtern.

Unser Arbeitsplatz – eine Visitenkarte des Unternehmens

Wir führen ein gut beschriftetes Ordnungssystem.

Während der Sprechzeiten halten wir unsere Bürotüren für unsere Kunden geöffnet.

Wir halten Ordnung und Sauberkeit auf unseren Schreibtischen.

Wir achten auf dezente Dekoration.

Ein gutes Team – ein Garant für den Unternehmenserfolg

Wir sind offen, ehrlich und vertrauensvoll im Umgang miteinander.

Wir unterstützen uns gegenseitig und achten die Arbeit der anderen.

Wir entwickeln uns persönlich und fachlich weiter.

Weniger Stress rund um den Urlaub

Wir vereinbaren keine Termine für den letzten Arbeitstag vor und den ersten Tag nach dem Urlaub.

Wir versuchen, keinen Urlaub zum Monatswechsel zu planen.

Wir geben nur vollständige Vorgänge zur Unterschrift.

Wir erarbeiten Ablaufpläne für Endabnahme/ Wohnungsübergabe/ Vorabnahme und halten uns an diese.

Die Urlaubsübergabe erledigen wir zwei Tage vor unserem Urlaub.





Unser Rostock

Gut, dass es die WIRO gibt. Als größter Vermieter Rostocks, moderner Dienstleister und Stadtentwickler gestalten wir die Lebensqualität unserer Hansestadt entscheidend mit. Dabei sorgen wir zuverlässig für Rendite und tragen zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes bei.

Die Zukunft fest im Blick

Seit 2009 Gewinne in zweistelliger Millionenhöhe: Diese positive Entwicklung ist das Ergebnis unserer ganzheitlich strukturierten Unternehmenspolitik.

Konstante Investitionen in den Wohnungsbestand, innovative Vermarktungsstrategien, vertriebsorientierte Vermietungsprozesse, die dezentrale Mieterbetreuung in unseren sieben KundenCentern und unser Finanzmanagement, das wir in den letzten Jahren stetig optimiert haben, halten die WIRO auf Erfolgskurs.

Das Geschäftsjahr 2012 schlossen wir mit einem Gewinn von 18,7 Millionen Euro ab. Im Vergleich zu 2011 steigerten wir so unseren Bilanzgewinn um rund 8,5 Prozent. Dem städtischen Haushalt führen wir davon 15 Millionen

Euro zu. Gleichzeitig konnten wir über 36,1 Millionen Euro Schulden abbauen.

In 36.000 WIRO-Wohnungen leben rund 70.000 Hansestädter. Damit wir auch in Zukunft den Ansprüchen unserer Kunden an einen zeitgemäßen und bezahlbaren Bestand in attraktiven Quartieren gerecht werden, gaben wir 29 Millionen Euro für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus, im Durchschnitt rund 14,70 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete stabilisierte sich bei 5,57 Euro pro Quadratmeter. Zusammengefasst stiegen die Mieten bei der WIRO seit 2009 um nur rund 2 Prozent. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum erhöhten sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5,5 Prozent und die durchschnittliche monatliche Nettomiete in Rostock wuchs laut Qualifiziertem Mietspiegel 2013 um 3,4 Prozent.

Moderate Mieten und die Investitionen sowohl der vergangenen als auch der künftigen Jahre sichern die Qualität unseres Wohnangebotes und werden durch die Rostocker Bevölkerung voll akzeptiert: Die Leerstandsquote am 31.12.2012 betrug 1,7 Prozent.

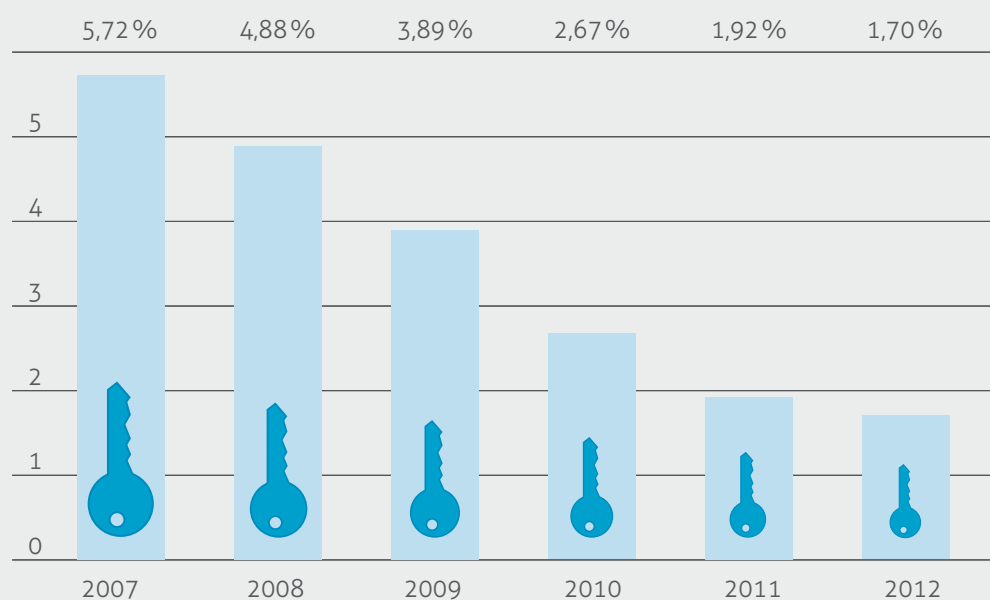
Die Aussichten für das laufende Geschäftsjahr gestalten sich ebenso positiv: Rostock wächst, und das seit einigen Jahren. Die Hansestadt zählt inzwischen wieder 204.500 Einwohner. Das Interesse an Wohnraum steigt, insbesondere in der Innenstadt. In den nächsten zwei Jahren bauen wir deshalb rund 240 neue Wohnungen.



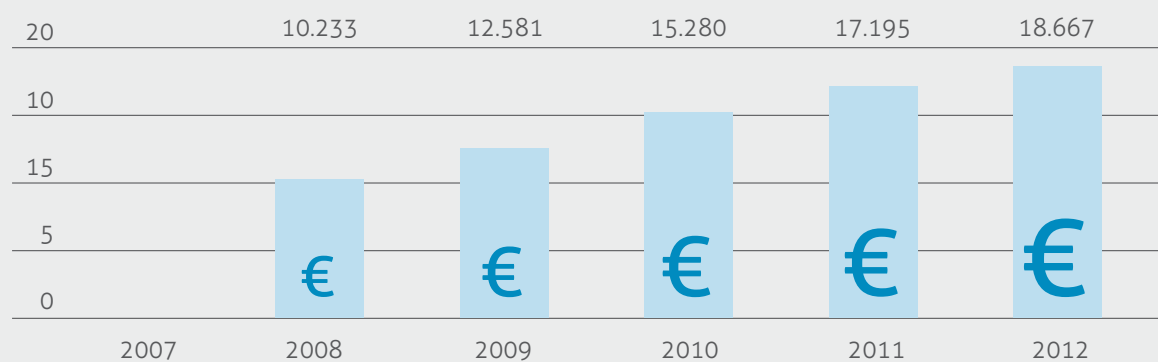
Im Ahornweg wohnen Nachbarn mit Herz.

Die gelungene Balance zwischen wirtschaftlicher Stabilität und nachhaltiger Sozial- und Umweltpolitik sind uns Ansporn und Herausforderung für die Zukunft. Hier legen wir Weitsicht und gute Vorbereitung an den Tag: für gute Wohnungen zu fairen Preisen, besten Service, eine sozialverträgliche Quartiersentwicklung und technische Lösungen für ökologische Herausforderungen unserer Zeit.

Leerstandsentwicklungen bei Wohnungen 2007–2012



Bilanzgewinn in TEuro 2007–2012



Vom Wind geformt: Hamburger Architekten planen Wohnbebauung auf Holzhalbinsel



Ralph Müller, Leiter des Rostocker Amtes für Stadtentwicklung, Jury-Vorsitzende Professor Christiane Thalgott, Ralf Zimlich, Geschäftsführer der WIRO (v. l.)

2012 lobte die WIRO einen Planungswettbewerb zur Bebauung des neuen Wohnquartiers auf der Holzhalbinsel aus. Der Siegerentwurf des Architektenbüros nps tchoban voss verspricht unverwechselbare, dynamische und energieeffiziente Bauwerke, die der Qualität des innerstädtischen Standortes am Warnowufer gerecht werden.

Das rund 13.400 Quadratmeter große WIRO-Wohnquartier auf der Holzhalbinsel wird nach den Entwürfen des Hamburger Architekten-Teams nps tchoban voss bebaut. Die Jury des Planungswettbewerbs für den innerstädtischen Standort in exponierter Wasserlage beeindruckte am Siegerentwurf die »unverwechselbare, dynamische Formensprache, die die zur Ostsee passende Leitidee »vom Wind geformt« nachhaltig transportiert und den Baukörpern somit ein fest an den Ort verknüpftes Image verleiht«.

Vorgesehen sind vier Würfelhäuser mit fünf bis neun Geschossen und ein u-förmiges Wohnensemble. Die circa 170 Wohnungen sind barrierefrei geplant und zeichnen sich durch vielfältige Typologien mit optimal belichteten und flexiblen Grundrissen von 65 bis 140 Quadratmetern aus. Das Besondere: Der ebenso einmalige wie attraktive Blick auf die Silohalbinsel, Gehlsdorf und die Warnow.

Unter insgesamt elf Wettbewerbsbeiträgen suchte die Jury, der neben Vertretern der Stadt auch unabhängige Architekten und Fachleute des Rostocker Planungs- und Gestaltungsbeirats angehörten, nach der besten Idee.

Den mit 13.500 Euro dotierten ersten Preis vergaben die Preisrichter an die Hamburger Architekten von nps tchoban voss GmbH & Co. KG.

Das neue Quartier, für das ein Investitionsvolumen von rund 32 Millionen Euro vorgesehen ist, verbessert die besonders in der Innenstadt dringend benötigte Vielfalt und Menge an Wohnungsangeboten in Rostock. Mehr als 320 Kunden haben sich seit der Ankündigung des Bauvorhabens auf die Warteliste für die neuen Wohnungen setzen lassen. Bei der angestrebten zügigen Entwicklung des Bebauungsplanes kann 2013 mit einem Baurecht gerechnet werden.

»Der Siegerentwurf stärkt in außerordentlich kluger Weise die Identität des innerstädtischen Standortes am Warnowufer. Die Baukörper sind so angeordnet, dass der Blick nach Norden und Westen geöffnet wird. Zudem haben die Architekten es geschickt verstanden, für alle Bewohner Privatsphäre herzustellen und äußerst ansprechende Fassaden zu gestalten. Die Gebäude sind nicht nur ausgezeichnet organisiert, sondern punkten mit lebenswerter Anmutung, die perfekt in die Hansestadt passt.«

Professor Christiane Thalgott



Wie sich die Rostocker Holzhalbinsel in exponierter Wasserlage künftig präsentieren könnte, zeigen die Siegerentwürfe des Hamburger Architekten-Teams nps tchoban voss.

Hej, Likedeelerhof: skandinavisch wohnen in Rostock

Mit Birkholm, Anholt und Langeland baut die WIRO im »Likedeelerhof« am Laakkanal im Stadtteil Groß Klein ein neues Domizil für Singles, Jungfamilien und Seniorenpaare.

Für das neue 4,5-Millionen-Euro-Wohnprojekt »Likedeelerhof« setzten Bürgerschaftspräsidentin Karina Jens, WIRO-Chef Ralf Zimlich, Oberbürgermeister Roland Methling und Architekt Michael Larsen im April 2012 den symbolischen ersten Spatenstich.

In den darauf folgenden Monaten ist der Neubau ordentlich gewachsen. Auf dem 8.600 Quadratmeter großen Grundstück entstehen sieben Haustypen mit 33 Wohneinheiten aus der Feder eines Rostocker Architekten: von Anholt mit 54 Quadratmetern bis Lolland mit 98 Quadratmetern Wohnfläche.

Birkholm ist ebenerdig und seniorenfreundlich, Langeland ideal für Singles. Familien finden im Slotsholmen auf zwei Etagen viel Platz zum Leben. In der Innenausstattung sind offene Wohnzimmer und -küchen Standard. Dazu kommt ein kleiner Garten mit Sonnenterrasse auf den

zwischen 150 und 180 Quadratmeter großen Grundstücken. Typisch skandinavisch sind die Klinker- und Holzfasaden. Die Holzständerbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima. Dazu passt die autofreie Lage des »Likedeelerhofs« – ihre Fahrzeuge können die Bewohner auf dem Parkplatz neben dem Quartier abstellen.

Die Lage der 33 Wohneinheiten mit ein oder zwei Geschossen überzeugt durch zentrale Verkehrsanbindung und Nähe zur Natur. Was man zum Leben braucht, gibt es in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt und Warnemünde sind gut erreichbar, mit dem Fahrrad ist man ganz schnell an der Ostsee. Im Sommer 2013 sollen die ersten Eigentümer einziehen.



Spatenstich am Laakkanal: Bürgerschaftspräsidentin Karina Jens, WIRO-Chef Ralf Zimlich, OB Roland Methling und Architekt Michael Larsen (v. l.)

Warnemünder Mittelmole: städtebaulicher Wettbewerb entschieden

Ein Highlight für Segler, Familien, Händler und Touristen soll sie werden, die Mittelmole im historischen Fischerort und Seebad Warnemünde. Wie sich die Halbinsel, eines der attraktivsten Grundstücke im gesamten Ostseeraum, zukünftig präsentieren könnte, zeigt der Siegerentwurf der »Böge Lindner K2 Architekten« aus Hamburg.

Die Warnemünder Mittelmole bekommt ein neues Gesicht. Für eines der attraktivsten Grundstücke im gesamten Ostseeraum initiierte die Hansestadt Rostock im Dezember 2011 einen städtebaulichen Wettbewerb. Das Ziel: die Umgestaltung der Halbinsel zu einem lebendigen Standort, der Wohnquartier, Tourismus, Segelsport, Kreuzfahrtwesen und Verkehr für Einheimische und



Erholungsgäste städtebaulich miteinander kombiniert. Unterstützung erhielt die Stadt Rostock dabei von der WIRO, die mit 6,7 Hektar den größten Anteil der zu entwickelnden Fläche besitzt. Insgesamt umfasst das neu zu gestaltende Areal 21 Hektar.

Die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs für die Warnemünder Mittelmole fand große Resonanz im In- und Ausland. 58 nationale und internationale Architekten reichten ihre Entwürfe ein. Den mit 17.500 Euro dotierten ersten Preis vergab das Preisgericht an die »Böge Lindner K2 Architekten« in Zusammenarbeit mit dem Land-

schaftsplanungsbüro Dieter Schoppe und Partner aus Hamburg. Die Jury hob die besondere Qualität des Entwurfes hervor, der sportliche und touristische Ansprüche mit einem qualitätsvollen und von den Belastungen des Seekanals unbeeinträchtigten Wohnquartier in Einklang bringt.

Der erste Preis bildet die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf. Es käme jedoch auch infrage, Planungen der zweit- und drittplatzierten Entwürfe mit einzubeziehen.



Wie sich die Mittelmole, eines der attraktivsten Grundstücke im gesamten Ostseeraum, zukünftig präsentieren könnte, zeigt der Siegerentwurf der »Böge Lindner K2 Architekten« aus Hamburg.

Unsere Kunden

Gut, dass es die WIRO gibt. Hohe Kundenzufriedenheit ist uns Maßstab und Ansporn – kein Modebegriff. Unsere Verantwortung für 70.000 Mieter nehmen wir ernst. Wir wirtschaften erfolgreich, denken voraus und agieren sozial. Das ist Nachhaltigkeit. Das sind wir.





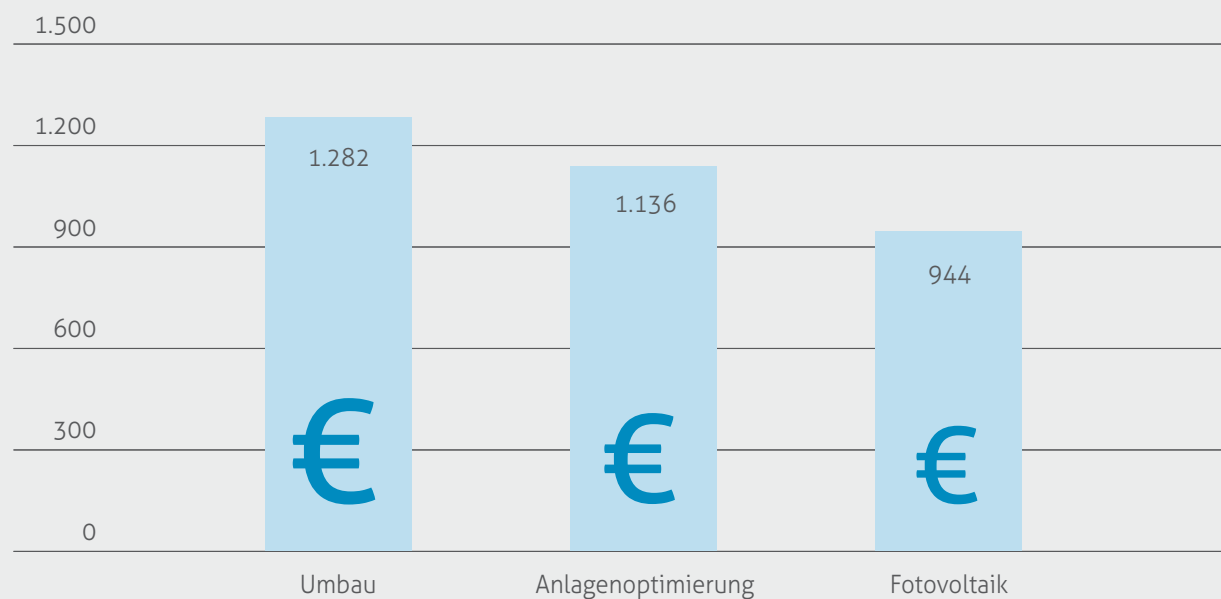
Mittendrin

Eine Wohnung gehört zu den grundlegenden sozialen und materiellen Bedürfnissen eines Menschen. Deshalb bietet die WIRO ihren Mietern mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Wir geben ihnen ein Zuhause.

Die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ist das Kerngeschäft der WIRO. Wir sind wirtschaftlich erfolgreich, weil wir 70.000 Mietern attraktiven und marktgerechten Wohnraum bieten, unseren Kundenservice einer fortlaufenden Prüfung unterziehen und uns schon heute auf die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter von morgen einstellen.

Attraktive Grundrisse, moderne Heizungstechniken, Fahrstühle oder gut gedämmte Dächer, Fassaden und Fenster – Zuschnitt, Ausstattung, aber auch die Wohnumfeldgestaltung unserer 36.000 Wohnungen entscheiden darüber, ob sich unsere Mieter bei uns zu Hause fühlen. Deshalb sorgen wir mit nachhaltigen Modernisierungen und Instandhaltungen für die kontinuierliche Wertsteigerung unserer Immobilien. Mit jedem Euro investieren wir in die Wohnqualität für unsere Mieter, steigern die Energieeffizienz, um die Betriebskosten zu senken, und schonen die Umwelt.

Bestandsinvestitionen 2012 in TEuro



Jeder dritte Hansestädter lebt in einer unserer 36.000 Wohnungen. Unsere Kunden kommen aus allen Bevölkerungsschichten, darunter sind Singles, Familien mit Kindern oder Senioren. Entsprechend facettenreich und voller Herausforderungen ist unser Alltag. Gemeinsam mit vielen Partnern ringen wir Tag für Tag um das Wohl unserer Mieter. Mit hohem Anspruch und immer besser.



Zu Hause in Rostock: Nicht nur Familien finden ihre Hansestadt liebens- und lebenswert.

Dienstleistungen mit Mehrwert

Gesellschaftliche und demografische Entwicklungen verändern die Mieterschaft, die Ansprüche rund ums Wohnen steigen. Auf der Suche nach kreativen Dienstleistungen, die den Wohnkomfort und die Lebensqualität weiter verbessern, blicken wir über den Tellerrand hinaus: Mehr als 100 Hektar Grünflächen pflegen wir vor WIRO-Haustüren, bauen und bewirtschaften 100 Spiel-, 10.661 Park- und 477 Bootslichegeplätze.

An unseren insgesamt sieben KundenCentern in ganz Rostock kommen die Mieter im Alltag oft vorbei. Sie nutzen die Möglichkeit gern, ihre Angelegenheiten »auf dem kurzen Dienstweg« zu erledigen. Die langen Öffnungszeiten machen es auch Berufstätigen leicht, persönlich reinzuschauen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen sich in ihren Beständen bestens aus, feste Ansprechpartner schaffen Vertrauen.

Auf dem dreifachen Treppchen

Platz 1 in Norddeutschland, Platz 2 in Ostdeutschland und Platz 3 deutschlandweit – die 3. TTR-Benchmarkstudie zur Mieterzufriedenheit bestätigt: Die WIRO gehört zu den Besten.

Kundenzufriedenheit ist unser Maßstab und Ansporn. Wir wissen: Nur zufriedene Mieter sind treue Mieter und empfehlen die WIRO weiter. Dass unsere Mieter gern bei uns wohnen, wissen wir aus den Umfrageergebnissen unserer regelmäßigen Mieterzufriedenheitsanalysen.

Eine unabhängige und neutrale Marktforschungsstudie der TTR Group GmbH Frankfurt am Main zur Mieterzufriedenheit bei Deutschlands größten Wohnungsunternehmen hat es 2012 noch einmal bestätigt: Im bundesweiten Wettbewerbsvergleich schaffte es die WIRO unter die Top 3.

In der Marktforschungsstudie wurden insgesamt 3.500 Mieter von 25 Wohnungsunternehmen zu ihrer Einstellung gegenüber ihrem Vermieter befragt. Bewerten durften die Mieter das Unternehmensimage, die Zufriedenheit mit der Immobilie (Haus, Wohnanlage, Wohnung), die kaufmännische und technische Kundenbetreuung und den Hausmeister- und Reinigungsservice.

Die Umfrageergebnisse zeigen: Die WIRO ist die beste Wohnungsgesellschaft Norddeutschlands. Mit Platz 2 liegen wir auch in Ostdeutschland weit vorn, bundesweit liegen wir auf Platz 3. Auf diese Ergebnisse sind wir stolz – sie sind ein wichtiger Loyalitätsbeweis unserer Mieter, aber auch Ansporn für die Zukunft, unsere Wohn- und Servicequalität weiter zu verbessern.

Nah am Mieter – für die WIRO selbstverständlich

Freundlich, hilfsbereit und wahre Organisationstalente: In 12 WIRO-Hochhäusern verschönern und erleichtern Concierges den Wohnalltag – von 6:30 Uhr bis 23 Uhr sind die Empfangstresen besetzt.

Der Kunde ist König: Besichtigungstermine am Wochenende oder nach 17 Uhr, die Beantwortung von E-Mail-Anfragen innerhalb von 24 Stunden – für unsere Vermieter sind Kundenwünsche Gesetz.

Unseren Putzfeen geht kein Staubkorn durch die Lappen: Treten WIRO-Mieter vor die Wohnungstür, sind sie noch immer zu Hause – in ihrem Haus, in ihrer Straße, in ihrem Quartier. 15 Mitarbeiterinnen weniern Hausflure und Treppen vor 3.250 Wohnungen in 140 Häusern.

77 Wohnungsverwalter – ein Wort: Das ist unser Motto. Von B wie Betriebskostenabrechnung über M wie Mieterfeste bis R wie Rauchmelder. Die Verwalter erledigen das.

Bei 36.000 Wohnungen gibt es für 108 Klempner, Maler, Tischler und Elektriker immer viel zu tun. Unsere Mieter können sich auf den WIRO-Bauservice voll verlassen, in Notfällen auch 24 Stunden am Tag.



Laut Zufriedenheitsanalyse 2011 würden 89 Prozent aller Mieter wieder eine WIRO-Wohnung mieten.

Ein dickes Plus

Plus oder Minus – das ist die Frage, wenn die Betriebskostenabrechnung im Briefkasten liegt. 2012 enthielt die WIRO-Post viele gute Nachrichten: Neun von zehn Mietern haben 2011 mit einem Guthaben abgeschlossen.

So gute Ergebnisse hatten wir lange nicht. Dass die Betriebskosten 2011 auf Sparflamme liefen, lag maßgeblich am milden Winter, die Kunden mussten weniger heizen. Zudem senkten einige Versorger die Preise: Der Arbeitspreis für Fernwärme lag 2011 fast zehn Prozent unter dem des Vorjahres. 2012 dagegen stieg er wieder, darauf haben Wohnungsgesellschaften keinen Einfluss. Auch die neue Trinkwasserverordnung kostet: Seit 2012 zahlen Mieter für die gesetzlich vorgeschriebene Untersuchung der Warmwasseranlagen auf Legionellen-Keime ihren Anteil. Jeder Einzelne spürt davon wenig – doch jeder Euro, den unsere Mieter sparen können, zählt. Darum handeln wir bei Versorgungspartnern nicht nur die besten Konditionen aus, sondern schalten unsere Wohnquartiere auf »Grün«. Energetische Modernisierungen und die Nutzung alternativer Energiequellen senken die Betriebskosten. Das ist gut fürs Klima und den Geldbeutel.



Ab in die Tonne: Wer trennt, spart Geld und schützt die Umwelt

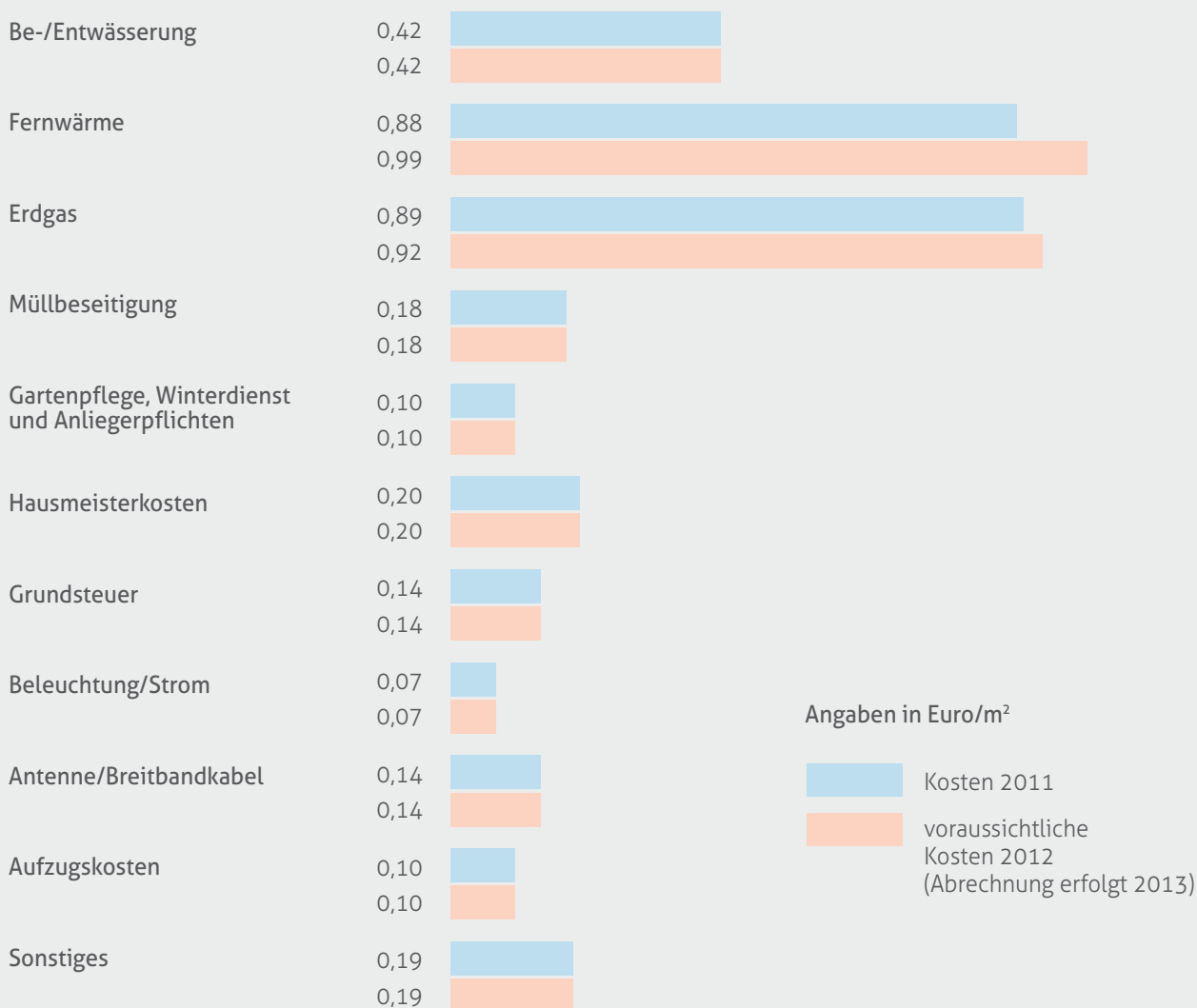
Tag für Tag sind die Müll-Manager der WIRO unterwegs und sortieren Unrat aus den Restmülltonnen, der da nicht hingehört: Elektroschrott, Tetrapacks oder ausgediente Pfannen. Haben die beiden Müll-Manager am Ende ihres Arbeitstages die Wertstoffe für die graue, grüne, blaue, gelbe oder braune Tonne aussortiert, ist oft nur noch halb so viel Restmüll übrig. Und das zahlt sich aus: Ein grüner 1.100-Liter-Container kostet bei zweimaliger Entleerung pro Woche rund 1.700 Euro im Jahr. Für jede extra abgeholte Restmülltonne fallen zusätzliche Gebühren an. Umso weniger Restmüll also zusammenkommt, desto weniger Gebühren fallen für den Mieter in der Betriebskostenabrechnung an.

Müllaufkommen

Laut einer Untersuchung der Stadtverwaltung produzierte 2012 jeder Rostocker 241 Kilogramm Haus- und Geschäftsmüll. Insgesamt landeten fast 44.400 Tonnen in den Entsorgungsanlagen, plus noch einmal 67.000 Tonnen, die sich aus anderen Abfällen wie Sperrmüll, Papier, Glas oder Leichtverpackungen zusammensetzen.

Betriebskosten

Alle Positionen im Überblick: Das Diagramm zeigt deutlich, welche Kosten kräftig zu Buche schlagen. Fernwärme und Erdgas sind die größten Posten. Ein Blick auf die roten Balken zeigt, was die WIRO-Mieter bei der nächsten Abrechnung für 2012 voraussichtlich erwartet: Die Kosten für Fernwärme stiegen um 13 Prozent, die Kosten für Erdgas um 3,5 Prozent. Auch der Strom für Hausanlagen und die Straßenreinigung wurden teurer, allerdings für Mieter kaum spürbar.



Niemand bleibt allein

Mietschulden. Wer sie hat, spricht nicht gern darüber. Miteinander reden aber ist das A und O. Wer den Kopf in den Sand steckt, setzt sein Zuhause aufs Spiel. WIRO-Sozialarbeiter helfen, Zahlungsrückstände zu managen – und haben immer den Menschen dahinter im Blick.

Hinter jedem Schuldenberg steht ein persönliches Schicksal. Krankheit, Jobverlust, Trennung, es gibt viele Gründe, warum das Geld plötzlich knapp wird. Es kann jeden treffen, vom Studenten bis zum Rentner.

Der Gesetzgeber hat festgelegt: Nach dem ersten Rückstand kann der Vermieter mahnen, nach dem zweiten bereits die fristlose Kündigung aussprechen. Wer seine Miete nicht begleicht, kann die wirtschaftliche Stabilität seines Vermieters gefährden, verursacht also einen Schaden, der die gesamte Mieterschaft trifft. Wir schöpfen deshalb unsere rechtlichen Möglichkeiten aus. Unser großes Ziel ist aber, dass niemand sein Zuhause verliert.

Wenn ein Kunde die Wohnungsmiete nicht zahlt, sucht die WIRO den persönlichen Kontakt. Die Voraussetzung ist, dass die säumigen Zahler aktiv an einer Lösung mitwirken, um den Weg aus dem »Teufelskreis Mietschulden« zu finden. Miteinander reden ist das A und O. Wer den Kopf in den Sand steckt, setzt sein Zuhause aufs Spiel.

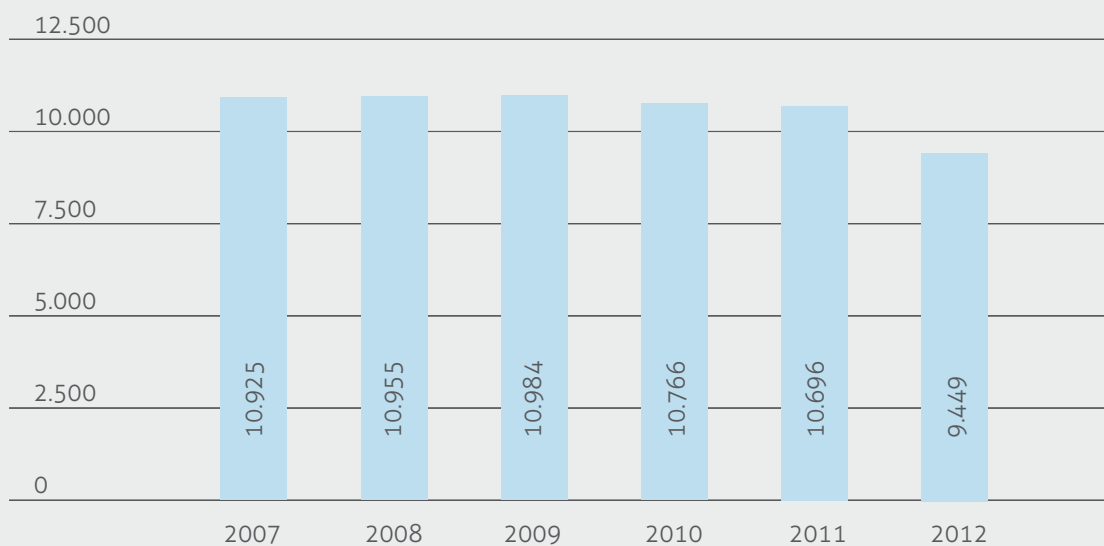
Oft wissen Menschen in finanziellen Notsituationen nicht, welche Hilfen sie in Anspruch nehmen können. Wir kooperieren eng mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter sowie psychologischen Diensten. So finden wir Wege, um die Mietrückstände abzubauen, zum Beispiel durch Ratenzahlungen. Manchmal kann es auch die beste Lösung sein, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, die zu den Lebensumständen passt. Je eher wir einbezogen werden, desto besser.

Das Mietschuldenmanagement der WIRO ist erfolgreich: Seit mehr als fünf Jahren gelingt es der WIRO, die laufenden Forderungen konstant zu halten: auf 0,2 Prozent der Jahressollmiete.



Das Team vom KundenCenter Forderungsmanagement

Mietrückstandsentwicklung Wohnungen gesamt in TEuro 2007–2012



Beeindrucken, begeistern und beeinflussen ...

... mit kreativer Kommunikation.

Innovative Marketing- und Kommunikationskonzepte machen die Marktposition der WIRO in Rostock deutlich. Die Werbekampagnen 2012 bauen den positiven Imagewandel und einheitlichen Markenauftritt der letzten Jahre weiter aus. Emotionale Sprache und Bilder, die das »Wir-Gefühl« von Mieter und Vermieter betonen, vermitteln die Leistungsfähigkeit, Vielfalt und Verantwortung der WIRO.



Fotoshooting Imagekampagne im September 2012

Heimathafen für Unternehmer

Thomas Rupprath, Annette Bielke, Ralf Kudra – die WIRO hat viele Gewerbemieter. In einer Anzeigenkampagne stellten wir Gesichter und erfolgreiche Geschäftsideen vor. Die Chance für Einsteiger: das WIRO-Existenzgründerpaket.

Ronald Nows leitet das Familienunternehmen Glaserei Sass. Seit 21 Jahren hat die Firma ihren Sitz im Stadtteil Lütten Klein. Ralf Kudra war einer der ersten Mieter in den Hafenterrassen. Seit 2005 blickt er von seinem modernen Büro direkt aufs Wasser – und seine eigenen Boote. Von hier startet der »Seebär« Segeltörns auf den schnellsten Rennsegel-Yachten der Welt. Annette Bielke hat sich 2010 mit ihrem Deko-Geschäft »Rosenrot« in der Innenstadt selbstständig gemacht. Ihre Nachbarn sind unter anderem das Figurzentrum von Thomas Rupprath und die Touristikagentur von Rainer Schwieger. Sie alle sind Gewerbemieter der WIRO und haben ihre Idee vom eigenen Geschäft erfolgreich umgesetzt. In einer Anzeigenkampagne präsentierte die WIRO 2012, stellvertretend für all ihre Gewerbemieter, sechs Gesichter und Geschäftsideen in Tages- und Wochenzeitungen.

Mieter so vielfältig wie die Räume

Mit 620 Objekten ist die WIRO der größte Gewerberaumvermieter Rostocks. Die Mieter sind so vielfältig wie die Räume: Ateliers, Friseure, Musikschule, Vereine, Arztpraxen oder Cafés. Die meisten Gewerbeadressen gibt es in der Innenstadt: 268 Objekte, mehr als 90 allein in der Langen Straße, im Herzen Rostocks. Auch eine gute Adresse sind die Hafenterrassen im Stadthafen, das markante Quartier hat die WIRO 2003 neu gebaut.

Wagen und gewinnen – erfolgreich in die Selbstständigkeit

Existenzgründer sind beim kommunalen Vermieter ebenso willkommen wie erfahrene Profis. Wenn eine Geschäftsidee tragfähig ist, unterstützen wir sie gern. Kreative Köpfe, die mit guten Konzepten der Rostocker Wirtschaft neue Impulse geben, profitieren vom WIRO-Existenzgründerpaket: Werbekostenzuschüsse, ausführliche Beratungen, günstige Mietkonditionen und Coachings helfen, das beste Quartier zu finden und die Selbstständigkeit erfolgreich zu starten.



Annette Bielke, Inhaberin des Dekogeschäfts »Rosenrot« in der Langen Straße

Regeln des Erfolgs: guter Service und persönlicher Kontakt

Unter dem Titel »Gut, dass es die WIRO gibt« startete 2012 eine neue Imagekampagne, die auf unsere Serviceleistungen aufmerksam machte.

In puncto Service macht ihnen keiner was vor: Vermieter, Wohnungsverwalter, Hausmeister, Concierges, Putzfeen und Handwerker stehen Tag für Tag im Dienst unserer Kunden. Sie haben den persönlichen Kontakt und sorgen dafür, dass sich Rostocker in WIRO-Wohnungen Zu Hause fühlen.

Mit dem Slogan »Gut, dass es die WIRO gibt« machten wir 2012 auf unsere vielseitigen Serviceangebote aufmerksam – sympathisch und modern verpackt. Die Bildmotive zeigen WIRO-Mieter und Mitarbeiter in Alltagssituationen, die den Dienstleistungscharakter der WIRO unterstreichen. Die Imagekampagne umfasste zwölf Anzeigen- und drei Plakatmotive und war in den Printmedien und im Rostocker Stadtbild zu sehen.





Gut, dass es die WIRO gibt.

WIRO

**Wir sind verliebt ...,
in unsere neue Wohnung.**

Zusammenziehen ist toll. Unsere Single-Wohnungen haben wir gern aufgegeben – der Liebe wegen. Unser WIRO-Vermieter hat uns dabei unterstützt: mit Besichtigungsterminen am Wochenende und kompetenter Beratung – alles provisionsfrei.

Wohnen in Rostock • [WIRO.de/Vermietung](https://www.wiro.de/Vermietung)

VERMESSUNG





Unsere Umwelt

Gut, dass es die WIRO gibt. Mit dem Ausbau der Erzeugung von regenerativem Solarstrom verfolgen wir seit neun Jahren eine ressourcenunabhängige, preisstabile und klimafreundliche Energieversorgung. Mit Geo- und Solarthermie, Fotovoltaik und Brennwertechnik setzen wir ökologische Meilensteine.

Energiebündnis Rostock – global denken, lokal handeln

Explodierende Haushaltskosten und die Klimaerwärmung fordern ein öffentliches Bekenntnis zur Energiewende. Rostock ist deshalb seit der Gründung 1990 im Klimabündnis europäischer Städte aktiv und seit 1993 Mitglied.

Die Verminderung des durch den Menschen verursachten Treibhauseffektes steht im Fokus des »Energiebündnisses Rostock«, zu dessen Mitgliedern die WIRO gehört. Für so ein ehrgeiziges Ziel wie die Energiewende sind gute Ideen gefragt, welche die Hansestadt zum Glück reichlich hat. Seit 1989 ist es durch eine umweltbewusste Strom-, Wärme-, Sprit- und Gasversorgung gelungen, die Emission des Klimaschadstoffes Kohlendioxid von 7,7 auf 3,85 Tonnen pro Einwohner und Jahr, also um durchschnittlich 2,4 Prozent p.a., zu senken (Quelle: Energiebündnis Rostock).

Mit Blick auf die Zukunft verpflichtet sich die Hansestadt Rostock weiter, die CO₂-Emission pro Einwohner und Jahr bis 2020 auf weniger als 3,1 Tonnen zu reduzieren. Bis 2050 soll diese um 95 Prozent gegenüber ihrem Aus-

gangsniveau sinken. Der dafür vom Umweltamt Rostock zu erarbeitende Masterplan »100 Prozent Klimaschutz« soll im September 2013 vorliegen.

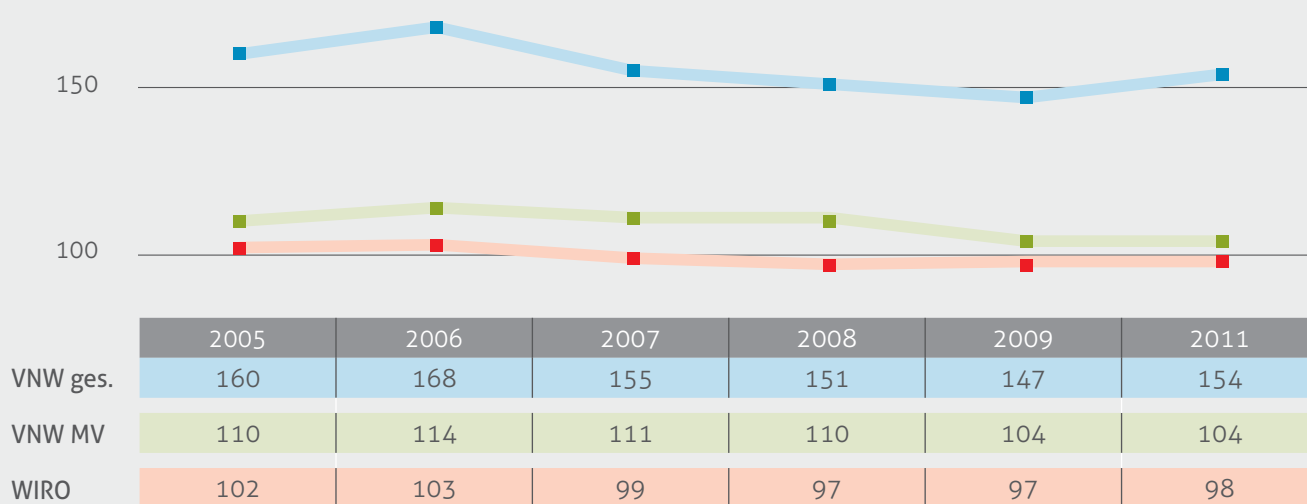
Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt nimmt die WIRO dabei eine Schlüsselposition ein, denn Wohnen verbraucht viel Energie.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) vertritt 312 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. In ihren 712.000 Wohnungen leben rund 1,4 Millionen Menschen.

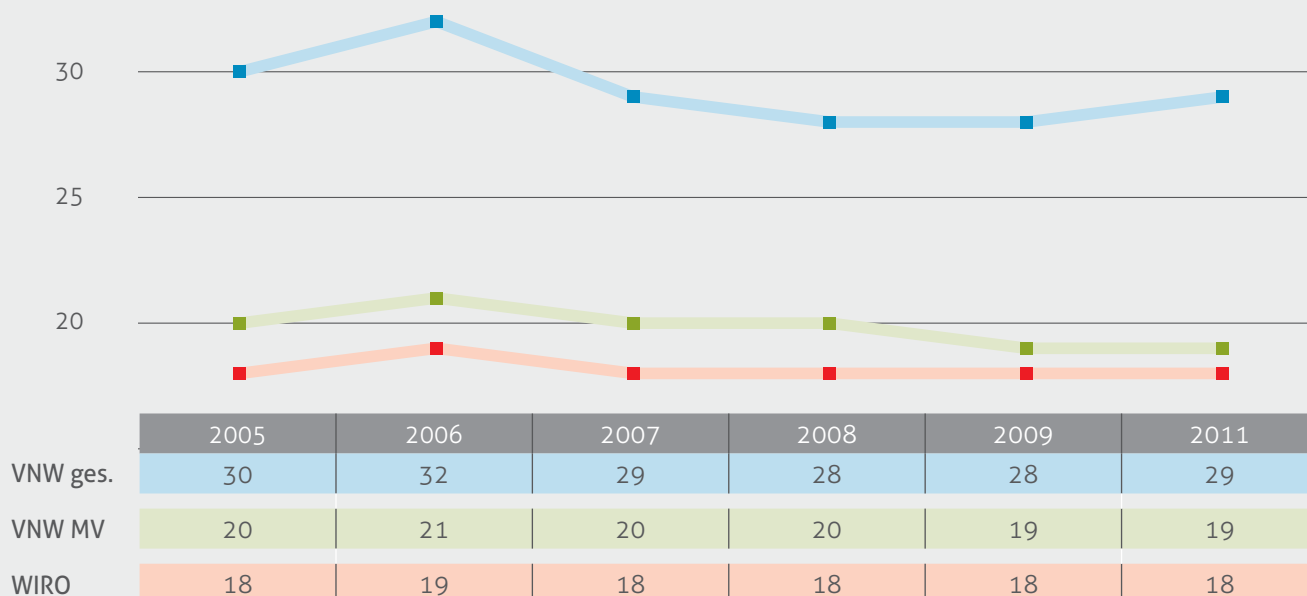
Seit 2005 wertet der VNW im Rahmen der Aktion Energiewende die Energieverbräuche und Energiekosten der Mitgliedsunternehmen aus, wie nebenstehende Diagramme zeigen.

Energiesparen und Klimaschutz sind uns wichtig. Von 1992 bis 2004 haben wir unseren gesamten Bestand saniert – vom Keller bis zum Dach. Rund 1,8 Milliarden Euro haben wir dafür investiert. Unser Energieverbrauch ist seit 1990 um die Hälfte gesunken – heute liegt er rund 36 Prozent unter dem Durchschnitt vergleichbarer norddeutscher Wohnungsunternehmen.

Energieverbrauch in kWh/m² mit Warmwasseraufbereitung (Quelle: VNW)



Emissionen in kg CO₂/m² mit Warmwasseraufbereitung (Quelle: VNW)



Sonnige Aussichten

Je heller die Sonne scheint, desto mehr Energie fangen wir auf unseren Dächern ein. Seit neun Jahren produziert die WIRO sauberen Strom, allein zwölf neue Fotovoltaikanlagen gingen 2012 ans Netz. Und in Zukunft werden wir noch grüner: mit Mikro-Blockheizkraftwerken, einer Wärmepumpe und Windkraftanlagen.

Mit insgesamt 42 Anlagen speisen wir umweltfreundlichen Strom ins Netz, genug für 400 Vier-Personen-Haushalte. Die Modulflächen auf über 10.600 Quadratmetern erzeugen rund 1,4 Millionen Kilowattstunden abgasfreie Elektrizität im Jahr – gegenüber der Stromerzeugung mit fossilen Brennstoffen spart die WIRO so jährlich mehr als 980 Tonnen des schädlichen Treibhausgases CO₂.

Obwohl die Einspeisevergütung seit 2003 gesunken ist, halten wir an unserem Engagement für die Umwelt fest – es gibt noch jede Menge Potenzial. 70.000 Quadratmeter Dachfläche mit Ausrichtung gen Süden bieten optimale Voraussetzungen für die Gewinnung von Sonnenenergie.

Seit 2003, damals brachten wir die größte Anlage weit und breit auf das Dach unserer Wohnanlage »Vitus« in Schmarl, ist die WIRO zweitgrößter Fotovoltaikbetreiber und drittgrößter Stromproduzent Rostocks.

Quellen der Energie

Mit unseren 23 Solarthermie-Anlagen, die Sonnenstrahlen in Wärme umwandeln, haben wir ebenfalls die Nase vorn. Zwar kann Sonnenenergie die konventionelle Energie noch nicht ersetzen, aber unterstützen. Viele Wege führen zu alternativen Energiequellen, nicht nur über die Sonne: Mit Windrädern auf den Hausdächern lässt sich künftig auch Strom produzieren. Bis es so weit ist, erproben wir erste Mikro-Blockheizkraftwerke (BHKW). Ein gasbetriebenes Kraftwerk in einem WIRO-Haus im Hansaviertel ersetzt den herkömmlichen Heizkessel, produziert Strom fürs öffentliche Netz und gleichzeitig Wärme für unsere Mieter. Ein anderes ging in den Sportanlagen der Südstadt in Betrieb – es soll vor allem die Kosten für warme Duschen der Sportler senken.

Einfaches Prinzip, große Wirkung

Weil die BHKW gut laufen, planen unsere Techniker weitere Pilotprojekte, wie eine Wärmepumpe für 33 WIRO-Wohnungen in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Sie soll die Umwelt schonen und die Betriebskosten senken. Das Prinzip ist einfach, die Wirkung groß: Die Anlage entzieht der Luft so viel Wärme, dass damit mehr als 70 Prozent des Wärmebedarfs für Trinkwasser und Heizung bestritten werden können.



1.600 Module hat die WIRO 2012 auf Dächern von Fünfgeschossern in Evershagen, Lichtenhagen und Groß Klein aufgebaut. Mit allen 42 Anlagen sinkt der Kohlendioxidausstoß jedes Jahr um fast 1.000 Tonnen.

E-Flitzer: sauber fahren mit 60 PS

Wendig, leicht und kraftvoll – so sieht die Elektromobilität der Zukunft aus. Die ersten zwei WIRO-Stromer surren bereits durch Rostock.

Dass sich die Autoindustrie angesichts schwindender Ressourcen und der besonderen Umweltproblematik bei Verbrennungsmotoren im Umbruch befindet, ist nicht neu. Werksneu dagegen waren die ersten beiden klimafreundlichen Elektro-Mobile im Fuhrpark der WIRO, ein Renault Kangoo Z.E. und ein Smart.

Mit 44 kW (60 PS), einer Reichweite von 160 Kilometern und einem absolut emissionsfreien Betrieb ist der Renault wie geschaffen für tägliche Dienstfahrten durch die Stadt. Beide Stromer verbreiten weder Lärm noch

übel riechende Abgase, denn sie haben weder Benzintank noch Auspuff.

Ihre Umweltfreundlichkeit zeigen die Akku-Mobile auch optisch: Grün-weiße Siegel mit Elektrozapfsäulen schmücken die neuen praktischen WIRO-Autos, die nun unter dem Slogan »Benzinfrei! Für Rostock« rund 40.000 Kilometer jährlich durch die Stadtteile rollen. Für unsere Vision vom »grünen« Elektro-Fuhrpark haben wir mit den ersten beiden Autos den Grundstein gelegt. In den kommenden Jahren soll er weiter wachsen, für 2013 sind bereits Elektro-Fahrräder für die Mitarbeiter unserer KundenCenter bestellt.



Die neuen Elektro-Mobile verbreiten weder Lärm noch übel riechende Abgase.

Natur und Stadt: vor WIRO-Haustüren grünt es

Jeder Baum ist ein Biotop, in dem Vögel und viele andere kleine Tiere leben. Um sie zu schützen, haben wir Ahorn, Linde, Eiche & Co. zählen, vermessen und auf Schäden und Krankheiten prüfen lassen.

Borkenkäfer, Pilze oder Pappelbock – diese Schädlinge sind gefräßig und machen gesunde Bäume krank. Kahle Äste, angefressene Blätter und ausgehöhlte Stämme sind nicht selten die Folge. Dazu kommen Blitzeinschläge oder eine enge Wohnbebauung mit vielen Parkplätzen, die durch Druck auf das Erdreich den Wurzeln die Luft zum Atmen nimmt. Auch das Alter macht einem Baum zu schaffen: Kommt er in die Jahre, kann er faulen oder sterben. Das kann gefährlich werden.

Als Baumeigentümer ist die WIRO für die Verkehrssicherheit, zu der auch die Standsicherheit von Bäumen gehört, verantwortlich. Monatelang haben wir deshalb alle WIRO-Bäume zählen und registrieren lassen, jeden einzelnen als grünen Punkt in einem virtuellen Stadtplan eingezeichnet – so entsteht ein Baumkataster. Im Frühjahr 2013 folgt der nächste Schritt: Gutachter legen für jedes Exemplar eine digitale Krankenakte an. Damit gibt es alle Daten auf einen Blick. Die ersten Ergebnisse sind eine Überraschung: 25.000 Bäume gehören zum Bestand, mit 15.000 hatten wir gerechnet. Um zu prüfen, ob die WIRO-Bäume auch künftig den Sicherheitsanforderungen entsprechen, folgt ein jährlicher Gesundheitscheck.







Unsere Nachbarschaften

Gut, dass es die WIRO gibt. Mit einem ausgewogenen Mieter-Mix und sozialem Engagement sorgen wir für eine positive Quartiersentwicklung, von der letztendlich alle profitieren – menschlich, kulturell und wirtschaftlich.

Tür an Tür: gut miteinander wohnen und leben

Wir sind erst zufrieden, wenn unsere Mieter es sind

Vielfalt ist unser tägliches Geschäft, denn unsere Quartiere und Nachbarschaften sind bunt. Der gesellschaftliche, technologische und demografische Wandel tangiert viele Lebensbereiche und beschäftigt die Wohnungswirtschaft jeden Tag. In Rostock entwickeln sich seit einiger Zeit Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen wieder positiv. Migranten, die noch vor der Wende aus Asien oder Afrika kamen und deren Anteil bei drei Prozent liegt, sind heute längst integriert. Sie gehen ihrer Arbeit nach und sprechen in der zweiten Generation fließend Deutsch. Unser Integrationsthema heißt deshalb vor allem: Zusammenleben von Alt und Jung.

Soziale Stadt für Jung und Alt

Mit 1,7 Bewohnern ist ein Rostocker Haushalt kleiner als ein durchschnittlicher deutscher mit 2,02 Personen. Fast jeder zweite WIRO-Mieter ist über 50 Jahre alt. Dieser Entwicklung begegnen wir mit innovativen Marketingstrategien für Studenten und Azubis. Ziehen diese auf der Suche nach einer beruflichen Perspektive in die Hansestadt, prallen jedoch unterschiedliche Tagesrhythmen, Arbeits- und Lebensmodelle von Alt und Jung aufeinander. Dieser Prozess verläuft nicht immer problemlos. Wir aber sind erst zufrieden, wenn unsere Mieter es sind. Als verantwortungsvoller Quartiersentwickler und -betreuer wissen wir, in welchen Stadtteilen Potenziale liegen oder der Schuh drückt. Deshalb unterstützen wir Vereine und soziale Projekte – aktiv und gezielt.

Verteilung der rund 36.000 WIRO-Wohnungen auf das Stadtgebiet
(Zahlen gerundet)

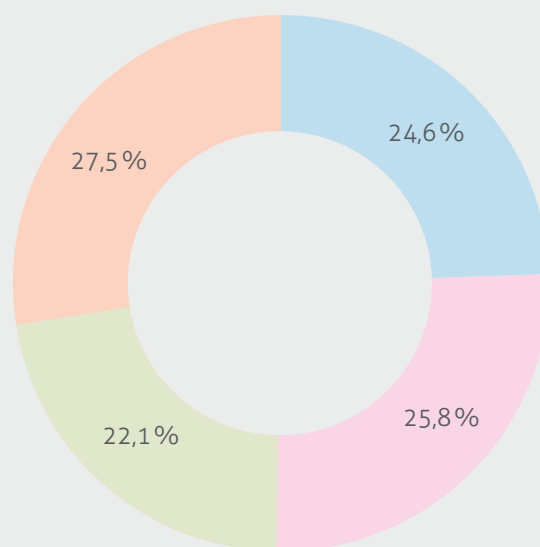


Natürlich ist die Wohnung das A und O, der Dreh- und Angelpunkt unserer Arbeit. Wenn das Fenster klemmt, der Wasserhahn tropft und der Hausflur nicht sauber ist, nutzt auch der freundlichste Vermieter nichts. Das genügt uns aber nicht: Für sichere und stabile Nachbarschaften fördern wir Feste, unterstützen die Sport- und Vereinsarbeit und machen uns für Bildung stark.

Einer kommunalen Wohnungsgesellschaft geht es vor allem darum, ihrer vielseitigen Mieterschaft ein Zuhause zu geben, das über das bloße Dach über dem Kopf hinausgeht. Aus diesem Grund initiieren und unterstützen wir nicht nur soziale Projekte, mit denen wir Bildung, Kunst und Kultur in den Wohnquartieren fördern, sondern schaffen Treffpunkte: Unsere drei Mietertreffs, acht Turnhallen oder die Schwimm- und Sportanlage sind bei den Hansestädtern ebenso angesagt wie das Gratis-Eislaufen, der Reiseklub, das Theater-Taxi und das ABC-Schützen-Fest, der PappCup am Warnowufer oder das Sommerfest in der Langen Straße.

Viele Projekte, vom Sportplatz bis zum Seniorensportplatz, rechnen sich zwar erst in der Zukunft, wir sind jedoch überzeugt, dass es auf lange Sicht rentabel ist, in diese Projekte zu investieren. Weil damit die Qualität und die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens entscheidend beeinflusst werden.

Altersstruktur der Wohnungsmieter



■ Mieter bis 30 Jahre ■ Mieter 51-65 Jahre
■ Mieter 31-50 Jahre ■ Mieter über 65 Jahre

Die WIRO engagierte sich 2012 vor allem für gesellschaftliche und soziale Projekte, deren Ziele sich mit den unternehmenspolitischen Zielen decken. Hier ein Blick auf einige Zahlen:

- Mehr als **2.000** WIRO-Mieter besuchten das Gratis-Eislaufen »Heiß auf Eis«.
- Mit einer Blütenhecke aus **64** Sträuchern – rote Weigeele, weißer Schneeball, rosa Deutzie, immergrüner Feudorn und europäischer Pfeifenstrauch – brachte die WIRO beim Großputz im Stadtteil Schmarl Farbe und Lebensqualität ins Quartier.
- Mini-EM 2012: Unter der Schirmherrschaft der WIRO schickten die Grashoppers zum fünften Mal ihre kleinen Kicker für den guten Zweck aufs Feld. Den Gesamterlös von **4.000** Euro spendete der Fußballverein an die Rostocker Kinderkrebshilfe.
- Jeder **2.** Mieter weiß laut Image- und Zufriedenheitsanalyse das soziale Engagement der WIRO für die Hansestadt zu schätzen.
- Für rund **200** Grund- und Hauptschüler deckt die Schmarler Kinderhilfe täglich den Frühstückstisch, die WIRO finanziert die Lebensmittel mit 900 Euro monatlich.
- Neben der **2,50** Meter hohen »Pusteblyume« und dem Wasserlauf am »Rasmus« – beide Brunnen gehören der WIRO – hat die Wohnungsgesellschaft die Patenschaft für den Reliefbrunnen »Menschen am Wasser« in der Langen Straße übernommen.
- Mehr als **3.500** Kilometer legte der Bus vom WIRO-Reiseklub zurück, unter anderem mit Ausflügen nach Hamburg, auf die Insel Usedom und nach Potsdam.



Die WIRO unterstützt Sport, Kultur und Bildung.

- Hau ruck: Gut **9** Meter maß der Maibaum, der die Bertolt-Brecht-Straße im Stadtteil Evershagen als »Botschafter des Sommers« schmückte.
- **700** Meter Spaß auf dem WIRO-Sommerfest: Vor und in mehr als **80** Läden gab es auf der Langen Straße Artistik, Modenschauen, Kinderprogramm und gute Laune. Gefeierte wurden unter anderem auch das »Fischerfest« in Reutershagen, das »Mühlenfest« im Nordosten, der Adventsbasar in Lichtenhagen und das Sommerfest in der Südstadt.
- Nichts für Landratten: Im Juli bauten **35** Hobby-Kanuten Pappboote an den Hafenterrassen und paddelten zum **6.** Mal um den Sieg beim WIRO-Pappcup.
- Tierisch gut: **200** WIRO-ABC-Schützen feierten ihren Schulanfang im Zoo.
- »Mieterperlen« zur See: Mit einem Ostsee-Tagestörn auf der stolzen Barkentine »Atlantis« bedankte sich das Wohnungsunternehmen bei **100** seiner »Nachbarn mit Herz«.
- Jetzt wirds sportlich: **15** Rostocker Sportvereine, gesponsert von der WIRO, machen den Hansestädtern Beine, darunter der 1. LAV, die Volleyballer des SV Warnemünde, Rostocker Kanufreunde, das Inlinehockey-Team der Rostocker Nasenbären, die PIRANHA-Eishockeyspieler und die Handballer von Empor Rostock.
- **650** Mietjubilare führen mit der historischen Museumsstraßenbahn durch Rostock und besuchten die Kunsthalle – ein Dankeschön für treue WIRO-Mieter, die 30 Jahre und länger bei uns wohnen.
- Mehr als **8.000** ausgesetzte und misshandelte Tiere fanden im Tierheim Schlage in den vergangenen Jahren die letzte Rettung – die WIRO spendete 2.000 Euro.



»Mieterperlen« zur See

Als das ehemalige Feuerschiff »Atlantis« im Rostocker Stadthafen seine Segel setzte, hatte es ganz besondere Gäste an Bord. Mit einem Tagestörn auf der Ostsee bedankte sich die WIRO bei 100 »Nachbarn mit Herz«. Wer am Ausflug teilnahm, entschieden unsere Mieter per Umfrage: Sie haben Nachbarn vorgeschlagen, die couragiert sind, Gutes tun und damit viele Quartiere lebens- und liebenswerter machen.

Moderne Wohnungen, grüne Höfe und Spielplätze vor den Haustüren machen WIRO-Quartiere lebenswert. Persönlicher wird es aber, wenn nebenan freundliche und couragierte Menschen wohnen. Dass es in unseren Nachbarschaften oft richtig gut läuft, hat unsere Umfrage im

Kundenmagazin »WIRO aktuell« gezeigt. Viele Mieter haben sich beteiligt und besonders hilfsbereite Nachbarn für unseren Segeltörn vorgeschlagen. Und tolle Geschichten mit dazu geliefert, wie die von Ingrid und Rolf Geyer, Peter Planeth und den Tierfreundinnen Ulrike Schnettler, Brigitte Fehler und Irene Niedzwetzki.

Rohrbruch: vom Freundschaftsdienst zum Großeinsatz

Eigentlich sollte das Ehepaar Geyer nur Blumen gießen und Post holen – aber dann wurde aus dem Freundschaftsdienst für die Nachbarin im Urlaub ein plötzlicher



Ahoi, Hanse Sail: Als am 9. August die stolze Barkentine »Atlantis« im Rostocker Stadthafen ablegte, segelten 100 »Mieterperlen« der WIRO mit.

Großeinsatz. Mitten in der Nacht platzte ein Wasserrohr. Für Ingrid und Rolf Geyer war es selbstverständlich, dass sie sofort halfen. Die halbe Nacht auf den Beinen, ließen sie Feuerwehr und WIRO-Notdienst ein, beseitigten das Chaos im Bad. Am nächsten Tag empfangen sie Handwerker und leerten zweimal täglich den Raumtrockner. Für so viel Nachbarschaftshilfe ein großes Danke!

Tannenbäume und Gartenteiche: ein Mann für alle Fälle

Oben, unten, nebenan – die Hausgemeinschaft im Ahornhof hat viele nette Nachbarn. Aber Peter Planeth von ganz unten, der ist unbezahlbar und der netteste Mitbewohner der Welt, finden die Mieter. Darum haben sie ihn als »Nachbarn mit Herz« vorgeschlagen. Im Winter schippt der 71-Jährige Schnee, stellt Tannenbäume auf und spielt den Weihnachtsmann. Auch sonst hat Peter Planeth ordentlich zu tun: Er repariert Fahrräder, hilft beim Renovieren, flickt Gartenteiche. Ohne Peter, so die Hausgemeinschaft, würden wir hier alt aussehen.

Menschlichkeit gegen Katzenjammer

Rambo ist ein dicker, schwarzer Kater mit glänzendem Fell – und wäre er vor sieben Jahren nicht zufällig Ulrike Schnettler vor die Füße gelaufen, wer weiß, was aus ihm geworden wäre. Sein Schicksal: einfach vor die Tür gesetzt. Gut, dass es diese WIRO-Mieterin gibt. Sie hat ein großes Herz für Tiere, genau wie ihre Nachbarinnen Brigitte Fehler und Irene Niedzwetzki.

Jeden Morgen und jeden Abend stellen die drei Frauen Futter für Rambo und seine Schicksalsgenossen auf den Hof. Seit vielen Jahren kümmern sie sich um herrenlose Katzen, die sie auch zum Tierarzt bringen, zum Impfen

und Kastrieren. Dass die drei für so viel Verantwortung ein Dankeschön verdient haben, fand ihr Nachbar Ernst Richter.

Willkommen!

Diese süßen WIRO-Sonnenscheine sind das allerschönste Geschenk für Rostock. Die Bevölkerung der Hansestadt wird nach einer aktuellen Studie bis 2030 um zehn Prozent wachsen – gegen den Trend in Mecklenburg-Vorpommern. Zu den jüngsten Neu-Rostockern gehören auch viele WIROLinchen. 207 Mal haben unsere Wohnungswalter 2012 einen roten Body zur Geburt verschenkt. Übrigens: Die Jungs lagen weit vorn, mit 116 gegen 91 Mädchen.



WIROLinchen 2012



Unsere Mitarbeiter

Gut, dass es die WIRO gibt. 485 Frauen und Männer geben täglich ihr Bestes, damit Rostocker gut wohnen. Ob Vermieter, Klempner, Buchhalter, Concierge oder Putzfee – jeder Einzelne sorgt mit Leistung, Kreativität und Engagement für unseren Erfolg.



Der Mensch im Mittelpunkt

Mitarbeiterbindung, Wettbewerb um qualifizierte Nachwuchskräfte, Aus- und Weiterbildung: In Zeiten des wachsenden Fachkräftemangels ist eine nachhaltige Personalentwicklung unverzichtbar. Ein Blick auf Handlungsfelder und Herausforderungen.

Die WIRO ist sein halbes Leben. Vor 26 Jahren begann Reinhard Walter seine Karriere als Bauleiter, damals noch bei der VEB Gebäudewirtschaft. Vor und nach der Wende leitete er die KundenCenter in den Stadtteilen Dierkow, Toitenwinkel und Reutershagen, gleichzeitig übernahm er die Federführung bei den Fenster- und Heizungs-sanierungsprogrammen. Nach weiteren zehn Jahren als Erschließungsmanager ist er heute Sportkoordinator – der 59-Jährige verwaltet WIRO-Sport- und Turnhallen und betreut Amateur- und Kaderathleten der lokalen Sportszene bei ihren Trainingslehrgängen.

Reinhard Walters Vita gibt ein bezeichnendes Beispiel für die Karriere- und Altersstruktur von Belegschaften in der Wohnungswirtschaft: Deren Mitarbeiter sind treu, werden aber immer älter. Laut GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen liegt das Durchschnittsalter hier deutlich höher als bei der Gesamtheit aller deutschen Erwerbspersonen. Das betrifft auch die WIRO: Schon heute sind 100 unserer insgesamt 485 Mitarbeiter 56 Jahre oder älter. Allein die altersbedingte Fluktuation macht in den nächsten sieben Jahren die Neubesetzung von 57 Stellen notwendig. Dabei laufen wir Gefahr, wertvolle langjährige Berufserfahrung und Spezialwissen zu verlieren. Ein generationsübergreifender Wissenstransfer unter unseren Mitarbeitern leistet

deshalb einen wertvollen Beitrag, diese Werte zu wahren und weiterzugeben. Mit Fairness, Wertschätzung und persönlichem Dialog geben wir all unseren Mitarbeitern die Chance, sich zu entwickeln, einzubringen und Verantwortung zu übernehmen. Im Gegenzug erwarten wir hohen Einsatz. Deshalb hat die Personalpolitik die Aufgabe, Leistungsfähigkeit und Know-how ebenso wie die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu fördern, um sie langfristig zu binden. Eine vorausschauende Personalplanung und -entwicklung ist dafür unverzichtbar.

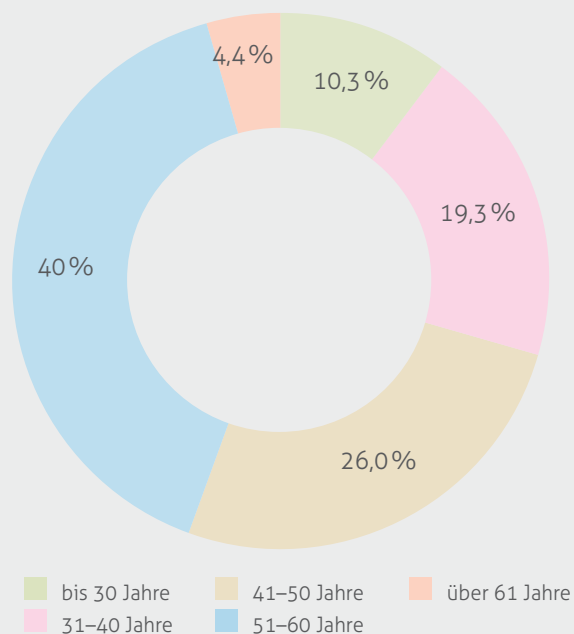
Diese Aufgabe ist neben dem Fachkräftemangel auch deshalb eine Herausforderung, weil gleichzeitig die Zahl der Schulabgänger sinkt. Bereits heute zeichnet sich ab, dass es immer schwieriger wird, geeignete Bewerber für Ausbildungsplätze zu finden. Kluge, vielversprechende Azubis haben klare Erwartungen an ihren zukünftigen Beruf. Eine abwechslungsreiche Tätigkeit mit Entwicklungschancen, Kundennähe und die Integration ins Tagesgeschäft werden neben Themen wie Nachhaltigkeit und Umweltschutz immer wichtiger. In einer rundum attraktiven Ausbildung sehen wir eine 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, moderner IT-Ausstattung und der Entwicklung von familienfreundlichen Angeboten stärken wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber, denn wer für die WIRO arbeitet, soll das gut und gerne tun: Motivierte und treue Mitarbeiter sichern unseren Unternehmenserfolg.

Weiterbildungen, Beförderungen, Tarifgehälter und Familienfreundlichkeit – ein Unternehmen, das zu den besten gehört, braucht Menschen, die mit ihrer Arbeitssituation zufrieden sind und ihre Fähigkeiten voll einbringen: Achtsamkeit und Wertschätzung sind deshalb Teil unserer Unternehmenskultur – das macht uns stark für die Zukunft.

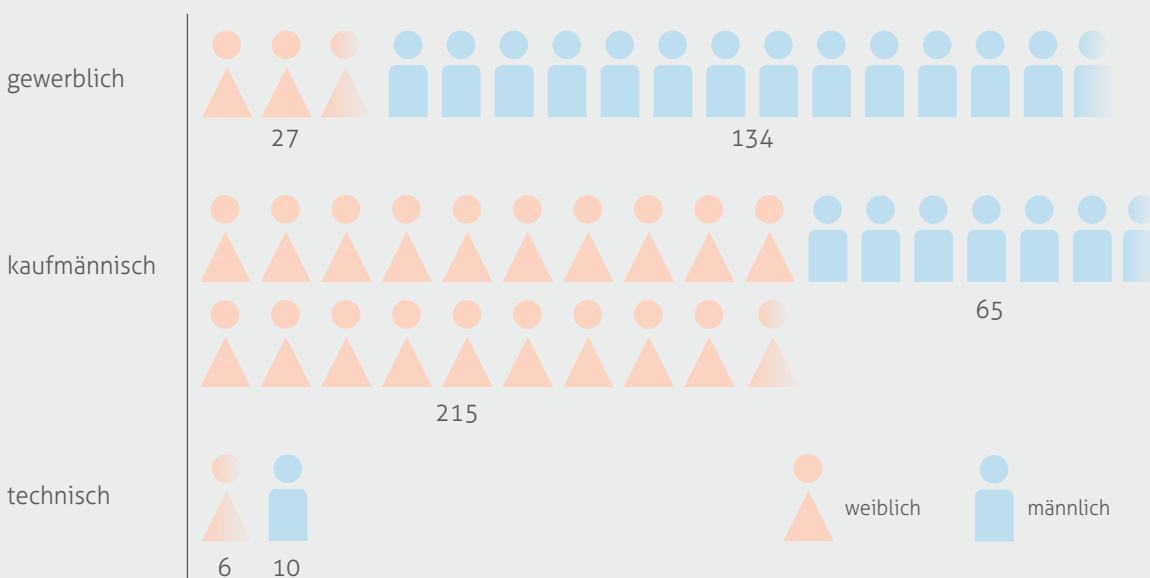
Lernen heißt: immer »am Ball bleiben«

Die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft wachsen: Energieeffizienz, wohnbegleitende Dienstleistungen und Quartiersentwicklung sind Aufgaben, die längst über das Kerngeschäft hinausgehen und immer mehr Fachwissen erfordern. Dazu schreitet die technische Entwicklung stetig voran, ebenso wie die Gesetzgebung: Niemand lernt bei diesen Fragen jemals aus. Um ihr Wissen auszubauen, besuchten 290 WIRO-Frauen und -Männer im Jahr 2012 insgesamt 158 Seminare und Weiterbildungen. Um das persönliche Meinungs- und Stimmungsbild einzufangen und die Teamarbeit zu fördern, vereinbarten Vorgesetzte mit ihren Mitarbeitern in Jahresgesprächen individuelle Ziele und notwendige Qualifikationen. Dabei gilt auch für die Führungskräfte selbst, immer »am Ball zu bleiben«. Sie besuchen ebenfalls Coachings, Tagungen und Seminare, um ihre fachliche, methodische, soziale und persönliche Kompetenz auszubauen.

Altersstruktur der WIRO-Mitarbeiter in Jahren



Geschlechterstruktur der WIRO-Mitarbeiter



Alles unter einem Hut: Herausforderungen erkennen, Chancen nutzen



Eine angemessene Entlohnung, moderne Arbeitsplätze und Weiterbildungsangebote sind wichtig, aber nicht alles. Nur wenn sich für unsere Kollegen Beruf und Familie gut vereinbaren lassen, können sie sich auf ihre Arbeit konzentrieren und einen guten Job machen.

Ein aufreibender Arbeitsalltag, kleine Kinder, gesundheitliche Probleme, vielleicht noch pflegebedürftige Eltern – das alles zu meistern, kostet viel Kraft. Gleizeit, Väter in Elternzeit und Angebote zur Altersteilzeit sind bei uns nichts Neues. In den vergangenen Jahren ist der Stellenwert der Balance zwischen Job und Familie noch weiter gestiegen. Nun machen wir uns Gedanken über mobile Arbeitsplätze und geeignete Partner, die bei der Kinderbetreuung oder in familiären Notfällen unseren Mitarbeitern unter die Arme greifen. Bei Engpässen lassen wir unsere Mitarbeiter nicht allein, der Nachwuchs ist

dann im Büro willkommen und kann sich, während Mutter oder Vater arbeiten, in den dafür eingerichteten Spielzonen beschäftigen. Ferienbetreuung, Kindernachmittage, sogar ein eigener Kindergarten – vieles ist möglich.

Die Frage, wie ein familienfreundlicher Arbeitsplatz ganz konkret auszusehen hat, können jedoch immer noch am besten die Berufstätigen selbst beantworten. Deshalb ist vor allem die Meinung der Mitarbeiter gefragt. Dabei leistete eine BWL-Studentin Schützenhilfe: Sie analysierte, sortierte und systematisierte Möglichkeiten und Wünsche zum Thema »Vereinbarkeit von Familie und Beruf«. Von den Ergebnissen ihrer Masterarbeit verspricht sich die Geschäftsführung konkrete Vorschläge, deren Umsetzung echte Vorteile im Alltag bringt.

Kinder, an die Spielzeug-Kisten!

»Für familienfreundliche Arbeitsplätze: Herausforderungen erkennen, Chancen nutzen!« – so lautete das Motto des WIRO-Aktionstages, auf dem die Geschäftsführung über familienfreundliche Ideen und Pläne informierte und bunt gefüllte Spielzeugkisten überreichte, die sich zur Selbstbeschäftigung von Kindern eignen. So können sich die berufstätigen Eltern im Notfall um ihre Kinder kümmern, gleichzeitig bleibt die Arbeit nicht liegen.

Und wir malen eine Sonne

Dass Kinder gern mit Farben experimentieren, bewiesen sie am Aktionstag nicht nur an den vielen Bastel-, Mal- und Schminkstationen: Ihre Handabdrücke zieren jetzt das WIRO-Modellhaus, das seither im Foyer der Konzernverwaltung die Familienfreundlichkeit des Unternehmens symbolisch repräsentiert.



Willkommen, Familien! Beim bunten Kindertag in der WIRO-Zentrale ging die Post ab: Die Kinder der Mitarbeiter bekamen Spielzeugkisten und ein eigenes Häuschen – zum Bemalen.

WIRO-Starter: fit für die Praxis

Nora Kasbaum und Oliver Schröder sind erst Anfang 20, aber schon auf dem besten Weg, echte Immobilienprofis zu werden. Ob Betriebskostenabrechnung, Hausbesuch oder die Organisation von Flurreinigung und Instandhaltungsmaßnahmen: Bei der selbstständigen Verwaltung einer Wohnanlage mit 270 Mietparteien gilt für 20 WIRO-Azubis das Motto »Learning by Doing«.

»Das übt!« Nora Kasbaum, die den Beruf der Immobilienkauffrau erlernt, gehört seit August 2012 zum Azubi-Team »WIRO-Starter: fit für die Praxis«.

In dem neuen WIRO-Projekt verwalten 20 Auszubildende ihren eigenen Bestand mit 270 Mietparteien im Fritz-Mayer-Scharffenberg-Weg. Eine Herausforderung, die Theorie und Praxis vereint, umfassende Einblicke in das Tagesgeschäft der Wohnungswirtschaft bietet und ganz individuell auf die zukünftige berufliche Laufbahn vorbereitet. Betriebskostenabrechnung, Hausbesuch oder die Organisation von Flurreinigung und Instandhaltungs-

maßnahmen: An ihren Aufgaben können die WIRO-Starter wachsen. Sie lernen, die Theorie praktisch umzusetzen, alltägliche Aufgaben nach Priorität zu gewichten, Lösungen für kleine und große Herausforderungen zu finden und ihren Arbeitsablauf effektiv zu strukturieren. Das Projekt hilft zudem, ein feines Gespür für Menschen zu entwickeln, das ein guter Wohnungsverwalter braucht.

Das Konzept der WIRO-Starter verlangt Eigenständigkeit, Teamfähigkeit und Verantwortungsbewusstsein. Es braucht viel Disziplin, um aktuelle Vorgänge so detailliert und aussagekräftig zu dokumentieren, dass bei der Bearbeitung keine Informationen verloren gehen. Damit sich die Mieter des Fritz-Mayer-Scharffenberg-Weges auf den Azubi-Service rundum verlassen können, gibt es regelmäßige Gespräche mit der Mentorin, die die »Tops und Flops« der Woche mit den Berufsanfängern bespricht.

»Das ist eine tolle Möglichkeit zu zeigen, was in uns steckt. Wir können uns jederzeit an unsere Mentorin wenden, die uns mit ihren Erfahrungen zur Seite steht. Außerdem arbeiten wir in einem Rotationsprinzip, sind deshalb immer zu zweit im Büro und können uns gegenseitig unterstützen.«

Maik Fritsche über »WIRO-Starter: fit für die Praxis«

»Top-Ausbildungs- betrieb«



*WIRO-Starter mit Verantwortung:
Maik Fritsche, Hannes Wilcke, Carolin Schubert
und Jennifer Jütting (v. o. n. u.)*

Seit fünf Jahren würdigt die IHK zu Rostock mit der Auszeichnung »Top-Ausbildungsbetrieb« Unternehmerinnen und Unternehmer, die sich über den geforderten Rahmen hinaus in der Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen engagieren. Im Jahr 2012 erhielt die WIRO diesen Titel.

Auf diesen Preis sind wir stolz: »Top-Ausbildungsbetrieb« wird nur, wer neben besonders guten Ausbildungs- und Qualifizierungskonzepten die fachliche und pädagogische Eignung als Ausbilder, persönliche Kontakte zu Berufsschullehrern und frühe Beratungsangebote bei der Berufsorientierung bietet. Das passt: Die WIRO bildet solide und praxisnah aus, das ist für uns selbstverständlich – aber nicht alles. Wir sehen uns auch menschlich in der Verantwortung.

Gute Ausbildung sichert den Erfolg von morgen

Seit 22 Jahren bilden wir Berufsanfänger aus. Dazu gehören derzeit 32 angehende Immobilienkaufleute, Kaufleute für Bürokommunikation sowie Handwerker wie Elektroniker, Anlagenmechaniker, Maler und Lackierer. Deren Ausbildungskonzepte setzen allesamt auf eine interessante Mischung: Je nach Berufsbild wechseln kaufmännische Aspekte mit rechtlichen und sozialen Inhalten oder technischen und handwerklichen Lernstoffen. Im Umgang mit Kunden legen wir unser Augenmerk auf kommunikative und soziale Kompetenzen ebenso wie auf Produktwissen, Kunden- und Marktorientierung.

In der Ausbildung ist die WIRO Profi

Ausbildung bei der WIRO							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Immobilienkaufmann/-frau	7	5	4	8	5	5	34
Kaufmann/-frau für Bürokommunikation	4	1	1	3	-	2	11
MalerIn und LackiererIn	2	1	2	2	1	3	11
ElektronikerIn für Energie- und Gebäudetechnik	-	-	1	1	-	2	4
AnlagenmechanikerIn für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik	-	-	1	-	-	-	1
	13	7	9	14	6	12	

Fast 300 junge Leute haben ihren Beruf bei uns erlernt: Warum die WIRO eine gute Wahl ist? Wir haben unsere »Neuzugänge«, sechs angehende Immobilienkaufleute, befragt:



Andreas Zieger, 22 Jahre

»Dass ich einen kaufmännischen Beruf lerne, war schon lange klar. Am Ende hatte ich mehrere Zusagen – und habe mich für die WIRO entschieden. In einem so großen Unternehmen lernt man viele Facetten kennen. Und einen sicheren Arbeitgeber wünscht sich doch jeder.«



Madeleine French, 21 Jahre

»In den nächsten drei Jahren durchlaufe ich fast alle Fachbereiche, von der Buchhaltung bis zur Grundstücksabteilung. Besonders freue ich mich auf die Vermietung. Toll, wenn man Menschen dabei helfen kann, ein schönes Zuhause zu finden.«



Dénes Funk, 21 Jahre

»Mir ist die Praxis ganz wichtig, darum habe ich mich für eine Ausbildung entschieden. In den nächsten drei Jahren will ich in so viele Abteilungen wie möglich reinschnuppern. Mein Ziel ist es, mich später zu spezialisieren.«



Loreen Warnow, 21 Jahre

»Mein Team ist klasse und hat mich sofort mitmachen lassen. Klar: Ich muss eine Menge lernen, als Immobilienkauffrau braucht man breites Wissen – und natürlich einen guten Draht zu Menschen. Aber das liegt mir.«



Johanna Hinze, 18 Jahre

»Man nimmt als Mieter alles so selbstverständlich. Jetzt merke ich erst einmal, wie viel dazugehört, Wohnungen zu verwalten. Meine Eltern waren übrigens richtig stolz, dass ausgerechnet ich aus mehr als 280 Bewerbern ausgewählt wurde.«



Tina Wenzlawski, 21 Jahre

»Auch wenn meine erste Station in der Poststelle mit meinem Beruf nicht so viel zu tun hat: Es ist spannend, was alles dazugehört. Die WIRO kenne ich schon lange, meine Mutter arbeitet hier als Malerin. Darum weiß ich: Die WIRO ist ein toller Arbeitgeber.«

Kontakt

KundenCenter:

KundenCenter Groß Klein

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

KundenCenter Lütten Klein

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

KundenCenter Reutershagen

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

KundenCenter Mitte

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

KundenCenter Toitenwinkel

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

KundenCenter Haus- und Wohneigentum

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

KundenCenter Evershagen

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

Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38
18055 Rostock
fon 0381.4567-0

KundenCenter

Forderungsmanagement

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

