

Leistungsbericht 2013

WIRO

Verantwortung, Ziele, Taten





Unser Rostock | [Seite 18](#)



Unsere Kunden | [Seite 32](#)



Unsere Umwelt | [Seite 46](#)



Unsere Nachbarschaften | [Seite 56](#)



Unsere Mitarbeiter | [Seite 64](#)

Die WIRO in Zahlen

Modern und bezahlbar: **36.000** Wohnungen

Vom Kaffeehaus bis zum Radiosender: **627** Gewerbeobjekte

Für kleine Strolche:

100 Spielplätze

Schlau und entspannt parken: auf **9.259** Stellplätzen

Gut angelegt: auf **477** Bootslichegeplätzen vor Anker gehen

Für sauberen Strom aus der Steckdose:

49 Fotovoltaikanlagen

Gefragt: Mehr als **3.940** neue Mietverträge im Jahr 2013

Mehr als Wohnen: Die WIRO ist Vermieter, Arbeitgeber, verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, Mittelstandsmotor fürs Handwerk und starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring.

Treu: durchschnittlich **17** Jahre arbeiten unsere Mitarbeiter im Unternehmen

Tempo, Tricks und tolle Tore: **8** Turn- und Sporthallen

Verwirklichte Träume: **17** erschlossene und verkaufte Wohngebiete mit insgesamt **416** Hektar Bauland für Eigenheime

Fit und aktiv: **1** Sport-, **1** Tennis-, **1** Schwimm- und **1** Schießsportanlage

Zuhause auf Zeit: **3** Jugend- und Studentenhäuser (WIROtel)

Hallo Nachbar: **88** Vereine und Institutionen, die Menschen zusammenbringen, fördern und unterstützen wir – davon **21** Sportvereine, **23** Kultur- und Bildungsstätten, **31** gemeinnützige Vereine, **13** Stadtteilstädte

Den Stadtteil im Herzen: haben die **3** WIRO-Mietertreffs



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

Liebe Leser,

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

Die WIRO steht also auch künftig für moderne Wohnungen zu fairen Preisen, besten Service, sichere und stabile Nachbarschaften, eine ressourcenunabhängige und klimafreundliche Energieversorgung sowie 565 motivierte Mitarbeiter. Dabei gilt jeden Tag aufs Neue: Unsere

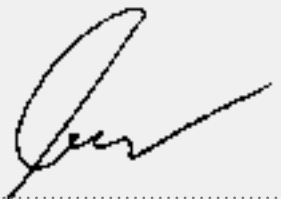
Kunden vertrauen uns nur, wenn wir ihnen gute Gründe dafür liefern.

Unser stetiges Bemühen um Spitzenleistungen machen wir auch in unserem Erscheinungsbild sichtbar. Wir wollen die WIRO als »Wohnfühlgesellschaft« etablieren und damit unseren Mietern dauerhaft versprechen, dass ihre Erwartungen im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen, damit sie sich bei uns wohlfühlen.

Die WIRO muss sich jedoch nicht »nur« als gut wirtschaftendes Unternehmen behaupten. Als kommunaler Betrieb tragen wir zugleich eine besondere soziale und ökologische Verantwortung: für die ganze Stadt sowie für die Mitarbeiter und die Geschäftspartner der WIRO.

Der 3. WIRO-Leistungsbericht stellt das »Wohnfühlen« in den Mittelpunkt. Unsere Nachhaltigkeits-Bilanz dokumentiert anhand ausgewählter Beispiele die Komplexität unserer Aufgaben. Wir blicken auf Bauvorhaben und Bestandsentwicklung, auf Hausgemeinschaften und Stadtgesellschaft, auf Grünanlagen und Vereinsarbeit.

Gern laden wir auch Sie zum »Wohnfühlen« ein.



Ralf Zimlich
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban
Technischer Geschäftsführer



Im Gespräch

Für die WIRO ist Vielfalt das tägliche Geschäft. Moderne und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen, das Zusammenleben von Alt und Jung fördern, den städtischen Haushalt entlasten, eine lebendige Unternehmenskultur für Mitarbeiter gestalten und an den Rostocker Klimazielen aktiv mitarbeiten – das sind nur einige Themen, mit denen sich das Unternehmen beschäftigt. Geschäftsführer Ralf Zimlich erläutert einige Details im Gespräch.

In den vergangenen Jahren haben einige Wohnungsunternehmen ihr Nachhaltigkeitsmanagement professionalisiert, ihre Energieeffizienz verbessert, altersgerechte Wohnungen bereitgestellt und Quartiersarbeit geleistet. Wie sieht es da bei der WIRO aus?

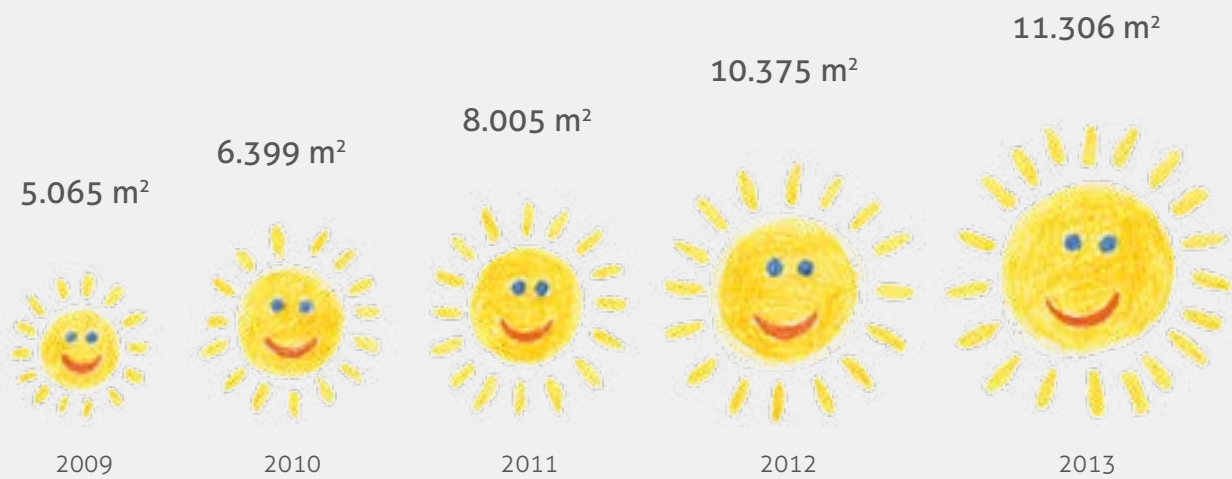
Ralf Zimlich: Im Vergleich zu kleineren Gesellschaften und privaten Vermietern ist die WIRO ein großer Tanker. Die kleinen »Schnellboote« reagieren meist ad hoc. Unser

starker Motor zwingt uns hingegen, politische, demografische und gesellschaftliche Herausforderungen frühzeitig zu analysieren und sehr zielgerichtete Strategien zu entwickeln. Schließlich brauchen Entscheidungen zur Stadtentwicklung, zur Energieversorgung und zum Wohnungsangebot eine sehr lange Vorlaufzeit. So orientieren wir uns nicht nur rechtzeitig an den Trends, wir gestalten sie mit. Und das nicht nur in Rostock.

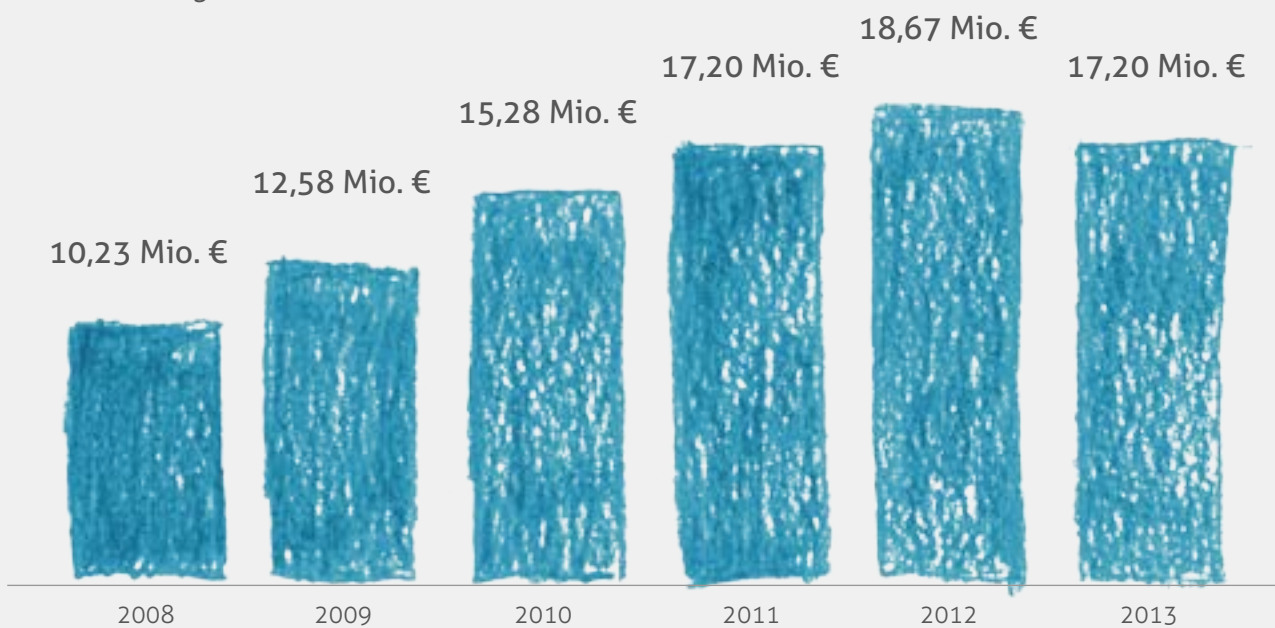
Dank langfristiger Planungen gelang es uns in den letzten Jahren sehr gut, auf den Wandel der Gesellschaft, auf neue Ansprüche und steigende Nachfrage passgenau zu reagieren: Mit Neubau und Umbau, mit neuen Wohnkonzepten und umfassenden Serviceangeboten sind wir am Markt erfolgreich. Auch 2013.

Dazu gehört zum Beispiel unser Energiekonzept. Transparent und glaubwürdig bringen wir uns in das »Energiebündnis Rostock« ein. Schritt für Schritt gehen wir kon-

Entwicklung der Fotovoltaikanlagen im Bestand 2009 bis 2013



Bilanzentwicklung 2008 bis 2013



sequent den Weg zu einer ressourcenunabhängigeren, preisstabilen und klimafreundlichen Energieversorgung. Konkret bedeutet das für uns: Fotovoltaikanlagen, Geo- und Solarthermie, E-Autos, Mikro-Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und bald auch die erste Eisspeicherung.

Wir sind der größte Vermieter Rostocks und bieten 70.000 Menschen ein Zuhause. Gleichzeitig verwalten wir damit auch das Eigentum der Stadt und somit aller Hansestädter. Sie alle profitieren von unserer Arbeit als verantwortungsvoller Sozialmanager, der Kultur, Sport und Bildung fördert und damit die Lebensqualität in ganz Rostock.

Auf welche Projekte aus dem Jahr 2013 ist die WIRO besonders stolz?

Ralf Zimlich: In den nächsten zwei Jahren wollen wir circa 250 neue Wohnungen bauen – barrierefrei und generationsübergreifend. Im Nordwesten haben wir mit 39 Wohnungen in einem Vier- und einem Sechs-Geschosser begonnen. Das Besondere: Die Räume sollen über Fußbodenheizungen aus einem Eisspeicher erwärmt werden. Auch beim Likedeelerhof in Groß Klein sind wir Bauherrin. Hier am Laakkanal wurden die ersten der 33 Eigentumswohnungen bereits bezogen.

Stolz sind wir auf unser Abschneiden bei der TTR-Benchmarkstudie. Der Vergleich unter den 25 größten Wohnungsunternehmen Deutschlands ergab, dass WIRO-Mieter zufriedener sind als andere. Zum zweiten Mal gehören wir zu den drei Besten. Das zeigt: Kundenzufriedenheit ist bei uns kein leeres Versprechen. Verlängerte Öffnungszeiten, kurzfristige Handwerkertermine und effiziente Arbeitsprozesse sind ein Service, den unsere Mieter zu schätzen wissen.

Ein wichtiger Prozess war die Weiterentwicklung unseres Leitbildes und die Schärfung unserer Marke. Künftig posi-

tioniert sich die WIRO als »Wohnfühlgesellschaft«. An diesem hohen Anspruch werden unsere Kunden uns messen. Tag für Tag.

Die WIRO steht wirtschaftlich auf festem Fundament. Die Gewinnausschüttung für das Jahr 2013 an die Stadt Rostock beträgt 14 Millionen Euro – ein beeindruckendes Ergebnis.

Kundenorientierung, Freundlichkeit und Kompetenz sind unsere Stärken. Unsere Wohnanlagen samt Umfeld sind bestens in Schuss und ihre Miete wert. Lediglich 1,6 Prozent unserer Wohnungen stehen im Jahresdurchschnitt leer. Das ist auch bundesweit ein Spitzenergebnis.

Die Zahl der WIRO-Mitarbeiter ist von 485 auf 565 gewachsen. Woher kommt dieses Wachstum?

Die Einnahmen aus der hohen Vermietungsquote investieren wir nicht zuletzt in einen besseren Service und zusätzliche neue Fachkräfte.

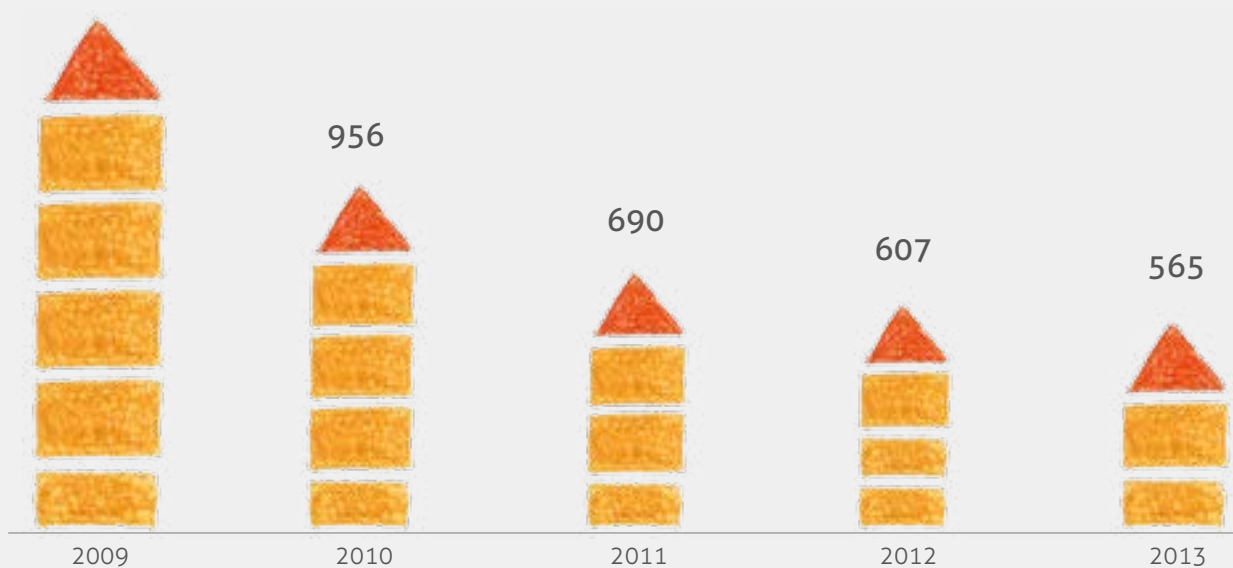
53 Mitarbeiter, die bisher bei unserem Tochterunternehmen SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH beschäftigt waren, sind jetzt WIRO-Mitarbeiter. Ob Concierges, Putzfeen, Hallenwarte, Schwimm- und Schießhallenmitarbeiter, Mülloptimierer oder Gartenbausaisonkräfte – sie sind die Botschafter unsers Unternehmens und geben täglich ihr Bestes, damit Rostocker gut wohnen. Da ist es nur konsequent, dass sie zur WIRO gehören.

Zum Schluss ein Blick voraus: WIRO 2020 – was fällt Ihnen dazu ein?



Ralf Zimlich: Ich sehe die WIRO ganz klar als verantwortungsvollen Vermieter, modernen Dienstleister, starken Partner für unseren Gesellschafter, aktiven Stadtentwickler, Mittelstandsmotor, Sozialmanager, Umweltschützer und familienfreundlichen Arbeitgeber.

Leerstandsentwicklung 2009 bis 2013 in 36.000 WIRO-Wohnungen

1.406 Wohnungen



Die WIRO beschäftigte am 31.12.2013 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter					
		männlich		weiblich	gesamt
Kaufmännische		69		239	308
Technische		14		6	20
Gewerbliche		163		44	207
Auszubildende		13		17	30
gesamt		259		306	565

Eine starke Marke und ihr Leitbild

Leistungsstark, persönlich, sympathisch, zuverlässig und kompetent: Mit diesen Leitbildwerten übernimmt die WIRO Verantwortung für Rostock, den besten Platz zum Leben. 2013 fühlten wir uns bereit für den nächsten Schritt, die Ideen unseres Leitbilds auf eine einprägsame, scharfe Marke zu verdichten – in einem Begriff und drei Werten.

2010 haben wir im Leitbild unsere Zukunftsziele klar definiert und beschrieben, welche Werte unseren gemeinsamen Weg prägen. Seither haben unsere Teams in allen Bereichen unseren Leitsätzen unzählige Taten folgen lassen. Von einheitlicher Kleidung oder einer besseren technischen Ausstattung über geschmeidige Abläufe in und zwischen den Abteilungen bis hin zu den »Goldenen Regeln« ... Unser Leitbild lebt auf allen Ebenen.

2013 fühlten wir uns bereit für den nächsten Schritt, die Ideen unseres Leitbilds auf eine einprägsame, scharfe Marke zu verdichten – in einem Begriff und drei Werten.

Unsere Aktionen und Projekte zeigen: Wir sind ein ambitioniertes Unternehmen, das sich in den letzten Jahren sehr dynamisch und gut entwickelt hat. Das soll sich nun mit starken Botschaften in unserer Marke widerspiegeln. Unser Ziel ist es, dass Menschen sich bei und mit uns wohlfühlen. Ob Kollegen, Kunden oder Partner: Wir können viel tun für ihr Wohlbefinden, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen.

Was Wohnen braucht, damit Menschen sich wohlfühlen, weiß »Die Wohnfühlgesellschaft«.





Eine starke Positionierung braucht starke Werte. Der Markenkern »Wohnfühlgesellschaft« bringt auf den Punkt, was uns wichtig ist: der zentrale Auftrag der WIRO. Das Leitbild und unsere Werte beschreiben, wie wir dieses Ziel erreichen wollen, mit welchen Haltungen und Eigenschaften wir diesen Weg gehen.

Es gibt nichts Gutes, außer man tut es ...

Seit 2010 leben wir unser Leitbild. Prägnante Worte geben Orientierung. Stark und spürbar jedoch werden Leitbild, Markenkern und Werte erst im Alltag – im täglichen Verhalten jedes einzelnen Mitarbeiters in der WIRO. »Die Wohnfühlgesellschaft« braucht die Identifikation ihres Teams.

Dabei ist jeder gefragt, »Die Wohnfühlgesellschaft« und unsere Werte »Morgen wagen«, »Menschen mögen« und »Mehr erreichen« vom Papier ins Leben zu tragen – etwa bei Teamsitzungen, in den Pausen und bei konkreten Entscheidungen, in denen Marke und Werte immer wieder neu ins Spiel gebracht werden.

Schätze suchen ...

Wir sind heute schon eine starke »Wohnfühlgesellschaft« dank vieler kleiner Dinge, die all unsere Teams ganz selbstverständlich tun und die zum Wohlbefinden unserer Kunden und Partner beitragen. Viele dieser Schätze liegen noch im Verborgenen, einige bereits in unserer symbolischen Schatztruhe dafür: die blauen Fußlinge unserer Handwerker, die WIRO-Gründungsurkunde, der IHK-Preis für Top-Ausbildungen und viele weitere Wohnfühl-Schätze ... Und es werden immer mehr. Unsere Kollegen sind weiter auf der Suche – unsere Schatztruhe ist noch lange nicht voll.

Morgen wagen

Wir sind stark, trauen uns was zu und stemmen auch große Projekte. Dabei nutzen und erweitern wir unseren Gestaltungsspielraum. Wir verschieben die Denkgrenzen unserer Branche. Wir beobachten neugierig modernste Technik, Prozesse und Methoden – und setzen um, was den Menschen bei uns Nutzen bringt.



Motivation ist der Schlüssel zum Erfolg.

Menschen mögen

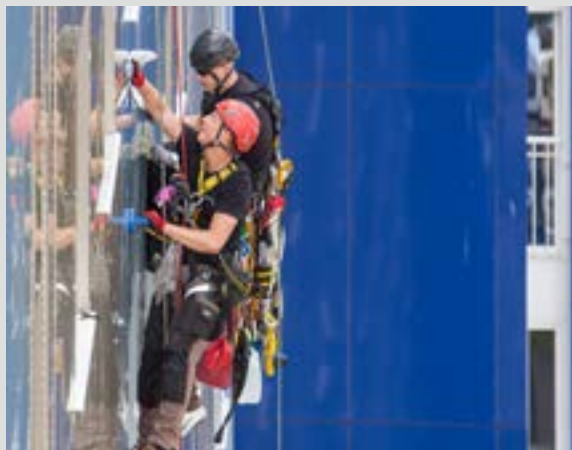
Unser Anliegen sind Menschen, die sich gut fühlen. Wir begegnen anderen wertschätzend und mit Herz. Wir haben ein offenes Ohr für Mieter, Partner und Kollegen. Dabei sind wir unbürokratisch und überraschend freundlich.



Ihre Zufriedenheit ist unser Ansporn.

Mehr erreichen

Erfolg erzielen wir gemeinsam: Wir nutzen unsere starke Position und wir arbeiten fachübergreifend zusammen. Wir sind geradlinig, klar und zuverlässig, damit geben wir Halt. Als Branchenprimus gestalten wir nachhaltig die Lebensqualität in Rostock.



Wir übernehmen Verantwortung für Rostock.

An einem Strang

Projektarbeit: mit Begeisterung, einem Ziel und gemeinsamer Verantwortung

Damit jeder Kollege in seiner Position sein Bestes geben kann, haben wir in den vergangenen Jahren eine Unternehmenskultur erarbeitet, die auch Projektarbeit zur Verbesserung unseres Kundenservice und der Mieterzufriedenheit fördert. Projekte bedeuten in erster Linie Teamarbeit, Einsatzbereitschaft und Kommunikation. Weil die Abläufe und Aufgaben im Projekt nicht standardisiert, sondern vor allem neu sind, ist hier deutlich mehr davon notwendig als im routinierten Alltagsgeschäft. Darum kann ein Projekt nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn ganzheitliches und vernetztes Denken im Vordergrund stehen.

Der Ton macht die (Marken-)Musik

Wir verschicken jährlich Tausende Schreiben. Jeder Brief und jede E-Mail ist dabei auch eine Visitenkarte der WIRO. Denn die Menschen spüren beim Lesen in und zwischen unseren Zeilen sehr schnell, ob wir wirklich eine »Wohnfühlgemeinschaft« sind. Unsere Sprache soll deshalb unbürokratisch und zeitgemäß sein. Im Projekt »WIRO-Wortwelt« haben 29 Mitarbeiter intensiv daran gearbeitet, einen Korrespondenz-Stil zu entwickeln, der zu unseren Werten passt. Wie unsere (Marken-)Musik klingt und was wir in Zukunft beachten möchten, wollen wir in unserem WORTWELT-Handbuch festhalten.

Mit Deeskalation zu mehr Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit

Zum Glück ist es die Ausnahme, aber in unserer Arbeit gibt es auch schwierige Situationen mit Kunden. Eine Projektgruppe befasst sich bereits seit einiger Zeit mit dem Thema Deeskalation, um unsere Kollegen bei zwischenmenschlichen Konflikten zu unterstützen.

In einer Mitarbeiterbefragung wollte diese wissen, welche persönlichen Erfahrungen und Situationen zum Handlungsbedarf führen und welche Lösungen es aus Sicht unserer Mitarbeiter dafür gibt.

297 Kollegen nahmen an der Befragung teil, 286 für die Auswertung verwertbare Fragebögen zeigen, dass sich die Teams aus den KundenCentern subjektiv am häufigsten mit schwierigen Situationen und Mietern konfrontiert sehen. Für mehr Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit entwickelte das Projektteam Schulungsmaßnahmen für insgesamt 200 Mitarbeiter, gestaltete interne Prozessabläufe neu und führte Sicherheitssysteme ein.



Einfach besser schreiben mit der WIRO-Wortwelt.

Alles auf SEPA

Für dieses Projekt wurden bei der WIRO viele Hände gebraucht. Um die SEPA-Umstellung vorzubereiten, verschickten wir bereits im Frühjahr 40.000 Briefe. Denn die meisten unserer Kunden lassen ihre Miete jeden Monat per Lastschriftverfahren einziehen. Darum mussten die ursprünglichen Kontonummern durch die Internationale Bankkontonummer IBAN, die Bankleitzahl durch die BIC ersetzt werden. Aus der ehemaligen Einzugsermächtigung wurde ein Mandat. Geplant war die Umstellung für den 1. Februar 2014 – doch wir waren schneller. Bereits seit September arbeiten wir ausschließlich mit dem neuen europaweit einheitlichen Zahlungssystem.

Keine Chance für Legionellen

Trinkwasser ist in Deutschland das am intensivsten kontrollierte Lebensmittel. Die Trinkwasserverordnung fordert mindestens alle drei Jahre die Untersuchung auf gesundheitsgefährdende Bakterien. 900 Anlagen prüfen wir regelmäßig auf Legionellenbefall, 300 davon jährlich. Mit guten Ergebnissen. Denn um hygienisch einwandfreies und genusstaugliches Wasser bereitzustellen, kam die WIRO lange vor Änderung der TrinkwV ihrer Pflicht nach, Trinkwasserrohrleitungen, Einbauten, Armaturen und Entnahmestellen regelmäßig zu kontrollieren und die Heiz- und Warmwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betreiben.



Alle Hände voll zu tun: Um die SEPA-Umstellung vorzubereiten, verschickten unsere WIRO-Azubis bereits im Frühjahr 40.000 Briefe.



Stadtentwickler

Mit wegweisenden Bauvorhaben gestalten wir die Zukunft der Hansestadt und die Lebensqualität ihrer Menschen entscheidend mit. Unser Ziel: ein modernes und lebenswertes Rostock, in dem sich Jung und Alt wohlfühlen.



Auf Erfolgskurs

Mit einem Gewinn von 17,2 Millionen Euro erzielten wir 2013 ein sehr gutes Jahresergebnis. 14 Millionen Euro davon fließen in den Haushalt der Hansestadt Rostock. Gleichzeitig konnten wir über 34 Millionen Euro Schulden abbauen und die Eigenkapitalquote von 22 auf 22,3 Prozent verbessern.

Unsere Stärke liegt in der Qualität unseres vollständig modernisierten Bestandes, zu dem 36.000 Wohnungen zählen. Um den Wohn-Ansprüchen unserer Kunden heute und in Zukunft gerecht zu werden, investierten wir 27,35 Millionen Euro in Modernisierung und Instandhaltung, im Durchschnitt mehr als 12,95 Euro pro Quadratmeter. Dennoch lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen bei sozial verträglichen 5,61 Euro pro Quadratmeter. Zusammengefasst stiegen die Mieten bei der WIRO seit 2009 um rund zwei Prozent.

Für Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise den Umbau von weniger nachgefragten Gewerberäumen zu Wohnungen, den Einbau von Aufzugsanlagen und umfangreiche Sanierungen mit energetischen Schwerpunkten aktivierten wir im Geschäftsjahr 8,1 Millionen Euro.

Die Immobilienbranche steht vor vielen politischen, demografischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. In Rostock entwickeln sich Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen seit einigen Jahren positiv, die Hansestadt wächst und zählt inzwischen wieder 204.500 Einwohner. Das Interesse an Wohnraum steigt. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Hansestadt Rostock wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich leicht erhöhen und von 202.131 Personen am 31. Dezember 2011 auf über 205.800 Personen im Jahre 2016 ansteigen, darunter vor allem die Altersgruppe der 35- bis unter 45-Jährigen und der Personen, die 85 Jahre und älter sind.

Im Auftrag der Hansestadt Rostock erstellte das Wirtschaftsinstitut WIMES eine neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahre 2025. Diese Prognose bildet die Planungsgrundlage für alle Ämter in den nächsten Jahren. Grundlage war die Entwicklung der Hansestadt Rostock bis Ende 2011. Es wurden die Gesamtstadt sowie die 21 Stadtbereiche der Hansestadt Rostock untersucht.

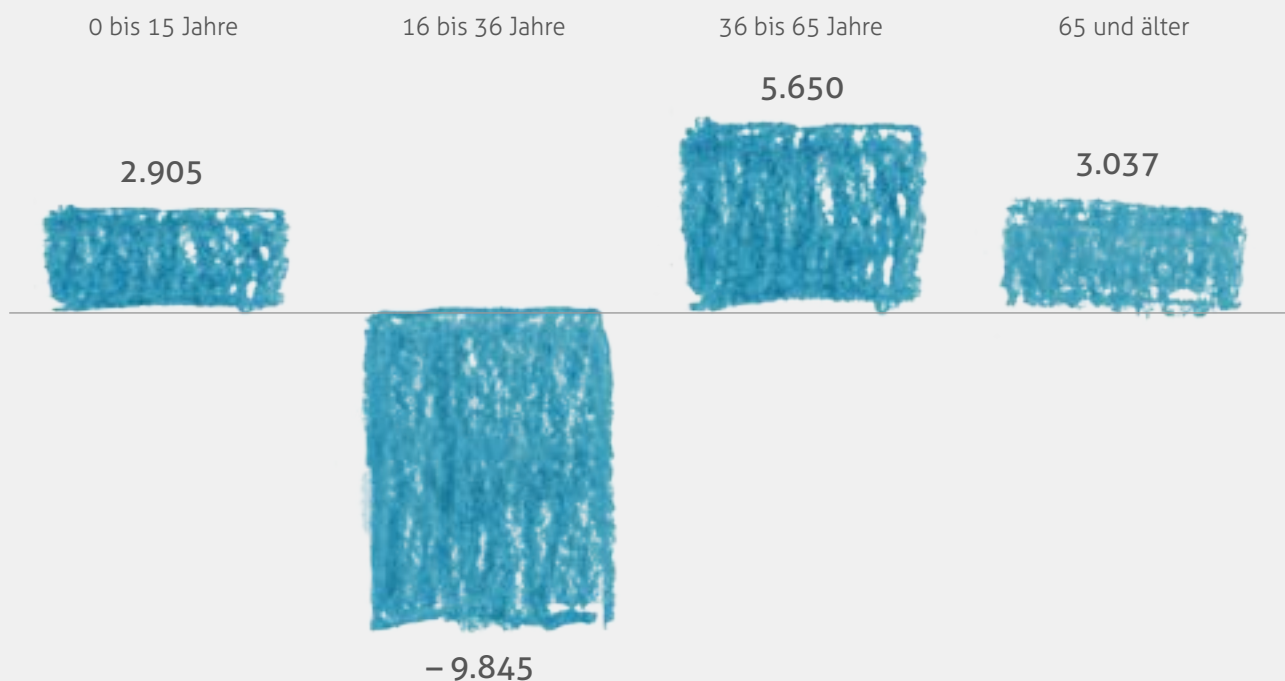
Wer zukunftsfähig bleiben möchte, muss nachhaltig handeln. Wirtschaftlicher Erfolg, attraktiver und energetisch optimierter Wohnraum zu fairen Mietpreisen und eine ausgeprägte Kundenorientierung bilden die Basis, um unserer gesellschaftlichen Verantwortung als kommunaler Vermieter gerecht zu werden.

Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis 2020

Bevölkerung der Hansestadt Rostock						
Alter in Jahren	2011	2015	2020	Veränderung 2020 gegenüber 2011		
				absolut	prozentual	
0–15	21.751	23.814	24.656	2.905	113 %	
16–36	57.238	54.998	47.393	– 9.845	83 %	
36–65	76.944	79.924	82.594	5.650	107 %	
65 und älter	46.198	47.080	49.235	3.037	107 %	
Insgesamt	202.131	205.816	203.878	1.747	101 %	

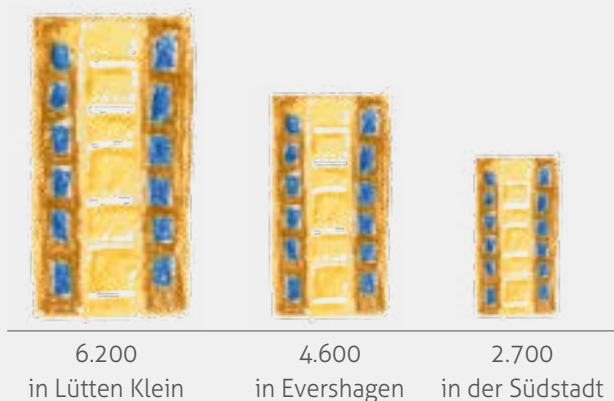
Quelle: Pressestelle Rathaus

Rostocks Einwohner, Veränderung 2020 gegenüber 2011 absolut



Da der Leerstand in WIRO-Wohnungen zum Jahreswechsel 2013/2014 bei nur 1,58 Prozent (1,7 Prozent per 31.12.2012) lag und die Anzahl der Single-Haushalte weiter steigt, intensivieren wir unsere Neubautätigkeit. In den nächsten zwei Jahren entstehen in mehreren Stadtteilen 240 neue Wohnungen, größtenteils barrierefrei und generationsübergreifend. Die Wohnsiedlung »Like-deelerhof«, der Mietwohnungsbau im Fritz-Meyer-Scharfberg-Weg und die Wohnbebauung auf der Rostocker Holzhalbinsel sind bereits im Bau oder in der Projektierung.

Wohnungen in Plattenbauweise, Baujahr 1953 bis 1990



WIRO-Wohnungsbestand nach Baujahren

Zum Wohnungsbestand der WIRO gehören insgesamt 27.452 Wohnungen in Plattenbauweise der Baujahre 1953 bis 1990. Die meisten davon, nämlich knapp 6.200, liegen in Lütten Klein, gefolgt von Evershagen mit rund 4.600 und der Südstadt mit gut 2.700 Wohnungen. Bei den WIRO-Quartieren handelt es sich vornehmlich um Wohnungen mit drei Zimmern (circa 11.300) und um Zwei-Raum-Wohnungen (gut 8.500). Übrigens vermietet die WIRO auch 4 Sieben- und 1 Acht-Zimmer-Wohnung.



Wussten Sie, dass

... die ersten Plattenbauten Deutschlands bereits 1929 in Frankfurt am Main errichtet wurden?

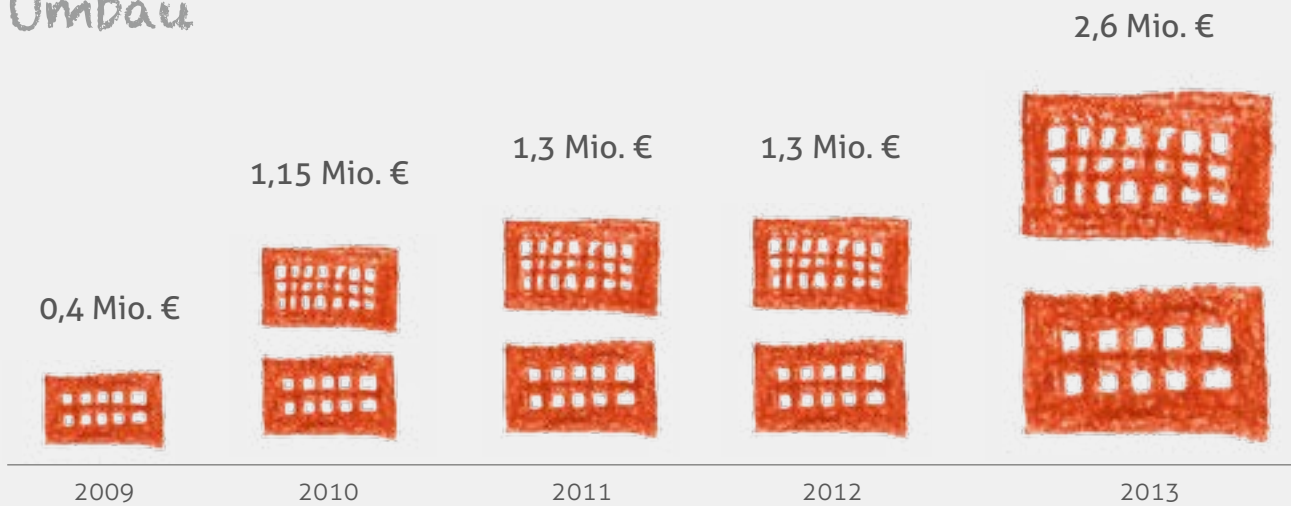
... von 1970 bis zur Wende in der DDR rund 1,2 Millionen Objekte der Wohnungsbauserie WBS 70 gebaut wurden?

... es in Rostock mit der Wohnungsbaureihe WBR 83 R (später R-5) eine regionale Abwandlung der Wohnungsbauserie WBS 70 gab?

... Blöcke der WBR 83 R-5 trotz ihrer sechs Geschosse als fünfgeschossig galten? Die erste Etage zählte dort als Hochpaterre, das zweite als erstes Geschoss. Hintergrund war der Mangel an Fahrstuhlbauten, die ab Etage 6 Pflicht waren.

Bestandsinvestitionen 2009 bis 2013

Umbau



Instandhaltung/Modernisierung



Hier will ich wohnen!

Vielfalt, die gefällt: »Auf dem Kalverradd« beleben verschiedenste Vorstellungen vom eigenen Traumhaus die Optik des neuen Wohnquartiers.

Wohin das Auge blickt: Vom Bungalow übers rustikale Land- oder Reihenhauses, das typisch »schwedenrote« Holzhaus bis hin zur repräsentativen, eleganten Villa ... »Auf dem Kalverradd« – dem ehemals letzten großen Baugebiet im Nordwesten Rostocks – beleben heute vielfältige Vorstellungen vom eigenen Traumhaus die Optik des neuen Wohnquartiers.

Im Jahr 2010 begann die WIRO mit der Erschließung des rund 33 Hektar großen Baugebietes. Die 195 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke entstanden auf einstigem Weideland und sind zwischen 500 und 800 Quadratmeter groß. Der Name »Kalverradd« ist der plattdeutsche Ausdruck für »Kälberweide« und stammt aus den alten Vermessungskarten.

Das attraktive Quartier liegt im Westen des Stadtteils Lichtenhagen. Was den »Kalverradd«-Bewohnern gefällt: kurze Wege nach Warnemünde zur Ostsee, ein freier Blick bis Diedrichshagen, Natur und Stadt vor der eigenen Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und verschiedene Kulturangebote sind gleich in der Nähe.

Von 1994 bis heute hat die WIRO 17 Wohnbaugebiete mit insgesamt 416 Hektar Bauland für Eigenheime erschlossen und verkauft. 3.461 Rostocker Familien erfüllten sich ihren Traum vom eigenen Heim. Im damals deutschlandweit größten zusammenhängenden Entwicklungsgebiet Kassebohm entstanden 1999 fast 1.000 Grundstücke.



Auf dem Kalverradd: vom Weideland zum Wohngebiet.

Gekommen, um zu bleiben

Im neuen Likedeelerhof lebt es sich gut: Die ersten Bewohner haben sich in den sieben Häusern im skandinavischen Stil bereits eingerichtet. Typisch für das Wohnprojekt: Alle Generationen wohnen Tür an Tür.

Neben dem Laakkanal im Rostocker Stadtteil Groß Klein ist alles in Bewegung: Mit dem Likedeelerhof hat die WIRO hier ein neues Domizil für Singles, Jungfamilien und Seniorenpaare gebaut, das seit September 2013 bezugsfertig ist. Auf dem 8.600 Quadratmeter großen Grundstück entstanden seit dem ersten Spatenstich im April 2012 Stück für Stück sieben Häuser im skandinavischen Stil mit 33 Eigentumswohnungen.

Jede Eigentumswohnung ist anders: »Anholt« hat 54 Quadratmeter mit zwei Zimmern, »Lindholm« ist mit 98 Quadratmetern auf zwei Etagen am größten, sieben Grundrissvarianten gibt es insgesamt. Für jede Lebenssituation und Familiengröße. Typisch für das Wohnprojekt: Alle Generationen wohnen Tür an Tür.

Die Wohnungen sind modern ausgestattet: mit Aluminium-Holz-Fenstern und teilweiser integrierter Lüftung, dreifach verglast und schallgeschützt, Fußbodenheizung in den Bädern und offenen Wohnküchen. Noch mehr Pluspunkte schafft die Holzrahmenbauweise. Der natürliche Baustoff sorgt für ein gesundes Wohnklima, ist umweltverträglich und speichert Wärme. Dazu lassen gelbe Klinker und schwedenrote Paneele die Fassaden leuchten. Und: Die Reihenhäuser umschließen einen luftigen Innenhof, mit einer kleinen Terrasse vor jeder Tür.



*Skandinavisch: Im neuen Likedeelerhof der WIRO lebt es sich gut.
Unten: Der Likedeelerhof aus der Vogelperspektive.*

Alle Zeichen auf Wachstum

In einem zweiten und dritten Bauabschnitt könnten in direkter Nachbarschaft des Likedeelerhofes zwei weitere Quartiere mit Miet- oder Eigentumswohnungen, aber auch einer Mischung aus beidem entstehen. Mit dem Startschuss für die Bauarbeiten rechnet die WIRO im Jahr 2015. Rechtzeitig zum 800. Rostocker Stadtjubiläum 2018 könnte das neue Wohngebiet am Laakkanal auf einem Areal von insgesamt 4,25 Hektar fertig sein.

Zukunft entsteht

Spatenstich für 39 neue WIRO-Wohnungen mit modernem Energiekonzept



Fünf Spaten gruben sich im September 2013 in den Boden im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg. Der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung, Ralf Zimlich, und Oberbürgermeister Roland Methling (v. l.) starteten mit Staatssekretär Dr. Stefan Rudolph, Architekt Martin Zavracky und Bürgerschaftspräsidentin Karina Jens symbolisch die Arbeiten an den zwei neuen WIRO-Bauwerken im Stadtteil Groß Klein.

Am 19. September gings los: Im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg im Stadtteil Groß Klein setzte die WIRO den ersten Spatenstich für 39 neue Mietwohnungen und eine rund 300 Quadratmeter große Gewerbeeinheit für eine Tierarztpraxis. In den zwei neuen Vier- bis Sechs-Geschossern westlich der Warnow soll moderner Wohnraum in guter Lage entstehen, die durch zentrale Verkehrsanbindung und Nähe zur Natur überzeugt.

Die Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen mit 52 bis 92 Quadratmetern sind auf einer circa 4.500 Quadratmeter großen Grundstücksfläche geplant. Rund 1.800 Euro pro Quadratmeter investieren wir in die generationsübergreifend und barrierefrei geplanten Mietwohnungen, die Senioren, Singles, Familien oder Studenten ab Herbst 2014 beziehen können.

Umweltbewusst und wirtschaftlich

Die künftigen Mieter können mit modernen Grundrissen, Balkonen, Aufzügen, gut belichteten Küchen und Bädern sowie einem Pkw-Stellplatz rechnen. Das Besondere: Die Räume werden über Fußbodenheizungen aus einem Eisspeicher erwärmt. Die Baukosten für die Eisspeicherheizung betragen rund 340.000 Euro. Eine Investition, die sich rechnet, denn diese Heizungsart ist nicht nur umweltschonend, sie kann auch wirtschaftlich punkten: Die Heizkosten für Mieter sinken mit dieser Technologie um rund 25 bis 30 Prozent jährlich.



So sollen die neuen Häuser im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg einmal aussehen.

Ideen für Holzhalbinsel

Ob architektonische Elemente im Außenbereich oder Feinheiten im Gebäudeinneren – das neue WIRO-Quartier punktet mit zeitloser Anmutung, die in unsere Hansestadt passt.

Eingelassene Fußabtreter, Lichtbänder im Treppenhaus, steingraue Fassadenklinker statt roter – Kleinigkeiten machen den Unterschied. Gute Ideen brachte die WIRO-Projektgruppe »Holzhalbinsel« von einem Tag in Hamburg mit, an dem sie bemerkenswerte Gebäude und Baustellen der Architekten von »nps tchoban voss« besichtigten. Das Hamburger Büro hat bereits viele große Projekte, darunter preisgekrönte, in der Hansestadt betreut und den Planungswettbewerb zur Bebauung des WIRO-Quartiers auf der Rostocker Holzhalbinsel gewonnen.

Die 13.400 Quadratmeter sollen mit vier 5- und einem 9-geschossigen Würfelhaus und einem u-förmigen Wohnensemble bebaut werden. Platz für circa 180 Wohnungen, barrierearm geplant, die sich auf dem Papier durch vielfältige Typen mit optimal belichteten und flexiblen Grundrissen auf 65 bis 135 Quadratmetern auszeichnen. Das Besondere: der ebenso einmalige wie attraktive Wasserblick auf die Warnow.

In Hamburg stand nicht nur das neue Quartier für Rostock auf der Tagesordnung: Bei Fragen rund um moderne Energiestandards oder bei architektonischen Details ließ sich die Projektgruppe ebenso von Beispielen des sozialen Wohnungsbaus wie auch dem »Pacamara« mit luxuriösen Mietwohnungen in der Hafencity inspirieren. Das Ziel: Ob architektonische Elemente im Außenbereich oder Fein-

heiten im Gebäudeinneren – das neue WIRO-Quartier soll mit zeitloser Anmutung punkten, die in unsere Hansestadt passt.

Das neue Wohnquartier, für das ein Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro vorgesehen ist, ist ein bedeutendes Projekt für den Rostocker Wohnungsmarkt, weil es



Zukunft auf der Holzhalbinsel

die besonders in der Innenstadt dringend benötigte Angebotsvielfalt und -menge steigert. Mehr als 320 Kunden haben sich seit der Ankündigung des Bauvorhabens auf die Interessentenliste für die neuen Wohnungen setzen lassen. Bei der angestrebten zügigen Änderung des Bebauungsplanes rechnen wir 2014 mit Baurecht.



Nächste Runde für das Projekt Mittelmole

Sie ist ein Filetstück für die Immobilienwirtschaft: die Mittelmole in Warnemünde. Ab 2016 soll sie bebaut werden. Auf den städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2012 folgte 2013 die Entwicklung eines Funktionsplans, der die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans bildet.

Ein Highlight für Segler, Familien, Händler und Touristen soll sie werden, die Mittelmole im historischen Fischerort und Seebad Warnemünde. Wie sich die 21 Hektar große Halbinsel an der Ostsee in Zukunft präsentieren könnte, zeigt der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2012.

Voraussetzung für die endgültige Gestaltung des Areals, von dem die WIRO mit 6,7 Hektar den größten Anteil der zu beplanenden Flächen besitzt, ist ein Funktionsplan, der die Kernthemen Städtebau und Ortsbild, Frei- und

Grünraumgestaltung sowie Verkehr und Erschließung behandelt, und die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans bildet.

Um komplexe technische und logistische Anforderungen, unterschiedliche Nutzeransprüche und öffentliche Interessen der Warnemünder in den Planungsprozess einzubinden, initiierte das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft das »Forum Mittelmole«. Unter externer Moderation diskutierten dessen Vertreter neunmal zentrale Fragen und gaben Empfehlungen und Hinweise für die auf der Mittelmole zu realisierenden Qualitätsziele ab.

Der Funktionsplan für die Mittelmole wird im Frühjahr 2014 auf einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und diskutiert. Ab 2016 soll die Halbinsel bebaut werden – geplant sind unter anderem rund 300 Mietwohnungen.



Ein Highlight für Segler, Familien, Händler und Touristen soll sie werden, die Mittelmole im historischen Fischerort und Seebad Warnemünde.



HEY!

1

2

3

1

2

3



Spitzenreiter

Die zufriedensten Mieter Norddeutschlands wohnen unter unserem Dach – das belegt eine unabhängige Studie. Dieses Kompliment betrachten wir als Ansporn, unseren Service noch ein bisschen besser zu machen. Dafür geben 565 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter täglich ihr Bestes.

Zufriedener wohnen

Platz 1 in Norddeutschland und Ostdeutschland und Platz 3 deutschlandweit. Die 4. TTR-Benchmarkstudie zur Mieterzufriedenheit bestätigt: Die WIRO gehört zu den Besten.

WIRO-Mieter sind zufriedener als andere, das belegt die 4. TTR-Benchmarkstudie zur Mieterzufriedenheit. Bei einer bundesweiten Vergleichsstudie unter den 25 größten Wohnungsunternehmen Deutschlands gelangten wir 2013 erneut unter die Top 3. Mit 60,9 von 100 möglichen Punkten bestätigten wir damit unseren dritten Platz aus dem Vorjahr.

In der Marktforschungsstudie wurden insgesamt 3.800 Mieter vom Frankfurter Beratungsunternehmen TTR Group zur Zufriedenheit mit ihrem Vermieter befragt. Die Teilnehmer der Studie sollten unter anderem das Image ihres Vermieters, die Kundenbetreuung und den Hausmeisterservice benoten.

Das Lob der Rostocker Mieter ist für uns Ansporn und Beweis, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Unsere Kunden stehen bei uns im Mittelpunkt. Unseren Service haben wir in den vergangenen Jahren stetig verbessert. Verlängerte Öffnungszeiten, kurzfristige Handwerkertermine und effiziente Arbeitsprozesse sind nur einige Beispiele dafür.

Die TTR Group ist eine der führenden Managementberatungen für das Thema CSM (Customer Satisfaction Management). Sie unterstützt Unternehmen dabei, die



Kundenorientierung und die Qualität der Kundenbetreuung weiterzuentwickeln. Die Benchmarkstudie zur Mieterzufriedenheit ist eine unabhängige und neutrale Marktforschungsstudie. Es werden dabei im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bundesweit Mieter der größten Wohnungsunternehmen befragt.

Die Wohnung ist der Mittelpunkt privaten Lebens. Deshalb bietet die WIRO ihren 70.000 Mietern mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Wir geben ihnen ein Zuhause.

Viele gute Geister

Rundum-Service: Wohnungsverwalter, Concierges, Hausmeister und Putzfeen sorgen dafür, dass Mieter gut wohnen.



Der Wohnungsverwalter

77 Wohnungsverwalter – ein Wort. Betriebskostenabrechnung, Hausbesuch, Wohnungsübergabe – diese Kollegen sind verantwortlich für das tägliche Geschäft. Bei 70.000 Mietern geht nicht immer alles glatt. Wenn die Lampe flackert, der Hahn tropft, alles kein Problem. Unsere Wohnungsverwalter kümmern sich persönlich. An unseren sieben WIRO-KundenCentern kommt jeder Mieter auf kurzem Weg vorbei.

Die Putzfeen

Treten WIRO-Mieter vor die Wohnungstür, sind sie noch immer zu Hause – in ihrem Haus, in ihrer Straße, in ihrem Quartier. 8 Putzfeen wintern viele Hausflure und Treppen. Und fallen dabei auf: in ihren knallroten Westen, mit Feudel und Bürste in der Hand und immer gut gelaunt geht ihnen kein Staubkorn durch die Lappen. Nach dem Putzen ist vor dem Putzen, besonders nach einem Schlecht-Wetter-Tag an der Küste – das gilt auch für Loggien und Nebenräume, Hauseingänge und Briefkästen.

Die Hausmeister

Geht nicht? Gibts nicht! Bei 36.000 Wohnungen gibt es für unsere Hausmeister immer viel zu tun. Mit Besen, Harke und Schieber sorgen sie dafür, dass über 2.800 Treppenhäuser, 170 Hektar Grünflächen und 100 Spielplätze genauso picobello sind wie unsere Wohnungen. Im Sommer pflegen sie das Grün, im Winter schippen sie Schnee. Sie reinigen die Flucht-Treppenhäuser, prüfen Aufzüge und Heizungsstation, ziehen Schrauben an Spielgeräten fest. Wenn es um die Wünsche unserer Mieter geht, ist ihnen kein Handschlag zu viel.

Die Concierges

Sie begrüßen jeden mit einem Lächeln: unsere Kollegen vom Hausempfang. Von frühmorgens bis 23 Uhr sind sie im Dienst. Ihr Job sind eigentlich viele: Sie nehmen Post an, gießen Blumen, lassen Handwerker ein, sind Ansprechpartner für jeden – und sorgen für ein gutes Gefühl. Mindestens zweimal 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.



Perspektivwechsel lohnt sich

Bei den WIRO-Service-Teams hat sich viel getan: Wohnungsverwalter, Hausmeister, Concierge und Putzfrauen sind in den vergangenen Monaten noch viel enger zusammengewachsen: Auf Team-Klausuren nutzten sie die Chance, ihren aktuellen Entwicklungsstand zu erkennen und neue Ziele abzustecken, um die Marke »Wohnfühlgemeinschaft« und deren Werte vom Papier in die Praxis umzusetzen.

»Morgen wagen«, »Menschen mögen«, »Mehr erreichen«. Gute Zusammenarbeit funktioniert in erster Linie über den Perspektivwechsel: Verständnis für Mieter und

Kollegen entwickeln, Dinge einmal anders tun als gewohnt, direkter kommunizieren und damit überraschen – das schweißt auch Teams mit recht unterschiedlichen Aufgaben zusammen. Die Klausur-Ergebnisse bringen es auf den Punkt: Die WIRO-Service-Teams sind die Botschafter der WIRO. Freundlichkeit, Kompetenz, Sauberkeit, ein schönes Wohnumfeld, ein ausgefeilter Service und gute Kommunikation sind die wichtigsten Faktoren, damit sich Mieter und Kollegen miteinander wohlfühlen.

Eine starke Truppe ...

... nicht nur, wenn's klemmt. Auf die Maler, Klempner, Elektriker, Tischler, Schlüsselmonteur und Gartenbauer der WIRO ist Verlass. In Notfällen auch 24 Stunden am Tag.

Eine Frau unter Männern, und dann noch als Boss, kann das funktionieren? Und ob! Das geht. Sehr gut sogar. Unter Malern, Klempnern, Elektrikern, Tischlern, Schlüsselmonteuren und Gartenbauern gibt es aber – um genau zu sein – noch eine Malerin, zwei Gärtnerinnen und fünf Kolleginnen in der Verwaltung. Ob Mann oder Frau – die Mitarbeiter des WIRO-Bauservice sind ein richtig gutes Team, organisieren sechs Gewerke – und bearbeiten jährlich mehr als 50.000 Reparatur-Aufträge aus den WIRO-KundenCentern. Von defekten Fenstern und verstopften WCs bis hin zu kalten Heizungen oder stummen Klingelanlagen.

Vor allem von September bis März, in der kalten und dunklen Jahreszeit, eilen die technischen Gewerke von einem Termin zum nächsten. Die 39 Maler und 16 Gärtner haben ohnehin das ganze Jahr gut zu tun: Die einen streichen und tapezieren Treppenhäuser und Wohnungen und verlegen Fußböden. Die Gärtner hegen im Sommer das WIRO-Grün und Spielplätze, im Winter schippen sie Schnee. 2013 hat die Truppe Höchstleistungen erbracht. Die Handwerker rücken in Notfällen auch um Mitternacht oder an Heiligabend aus, 24 Stunden am Tag.

Einen kompletten Bauservice wie den von der WIRO unterhalten nicht viele Wohnungsgesellschaften. Unsere Mieter wissen es zu schätzen, dass die Reparaturen von unseren eigenen Handwerkern erledigt werden. Nicht nur, weil die Männer in den WIRO-roten Monturen den Bestand

aus dem Effeff kennen und genau wissen, was zu tun ist. Klempner, Maler und Kollegen sind auch noch richtig sympathisch. Und das sagen nicht etwa wir – das finden unsere Mieter. Bei Befragungen schneiden die Handwerker seit Jahren mit Bestnoten ab. Diesen guten Ruf hat sich das Team hart erarbeitet, fragt es sich doch immer wieder, wie es sich noch weiter verbessern kann. Mit Weiterbildungen, ja. Denn die Technik entwickelt sich rasant weiter. Da heißt es am Ball bleiben. Es gibt deshalb Exper-

ten fürs spezielle Aufgaben, für Fotovoltaikanlagen und automatische Türsysteme zum Beispiel. 2013 haben sich die Bauservice-Kollegen ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Spätestens zwei Tage nach der Schadensmeldung soll der Handwerker-Termin beim Mieter stehen – das klappt fast immer. Aber das Wichtigste: Die Männer, oft schon seit vielen Jahren bei der WIRO, machen ihren Job mit Herz. Und das spüren unsere Mieter.

Das leisten die WIRO-Handwerker im Jahr



750 Noteinsätze erledigt der Schlüsseldienst.



2.750 Türblätter werden ausgetauscht.



3.400 Rollen Tapete verkleben die WIRO-Maler.



750 Sträucher pflanzen die WIRO-Gärtner.



6.400 Thermen in WIRO-Wohnungen warten die Handwerker.



WIRO-Klempner installieren **1.725** neue Toiletten und **4.430** Mischbatterien.

Mit Aha-Effekt: Wie den Elektrikern ein Licht aufging

Ressourcen schonen, Energie einsparen: Die WIRO ist einer der größten Erzeuger regenerativer Energien in Rostock – verbraucht aber auch viel Strom. Geschätzte 100.000 Leuchten versorgen unsere Treppenhäuser, Büros, Sporthallen, Gewerbeobjekte, Außenbeleuchtungen, Parkhäuser und Parkplätze mit Licht. Darin steckt ein riesiges Einsparpotenzial. Mit dem Einsatz von LEDs ließe sich der Verbrauch um bis zu 70 Prozent senken.

Die Technik ist so weit – die WIRO-Elektriker sind es auch, so das Fazit ihrer Team-Klausur zur Einführung in die »Wohnfühlgesellschaft«. Zwar ist dies nur ein Beispiel von vielen, aber eins, das alle WIRO-Werte vereint. Denn die Anschaffung der umweltfreundlichen, stromsparenden Leuchtdioden rechnet sich bereits nach nur einem Jahr – »Morgen wagen«. Die Umrüstung auf LED-Beleuchtung bietet Mietern den Vorteil, den Betriebskostenfaktor Strom dauerhaft zu reduzieren – »Menschen mögen«. Und da LED-Leuchten im Durchschnitt 30.000 Stunden halten, Energiesparlampen dagegen nur rund 5.000 Stunden, ließe sich so auch das WIRO-Instandhaltungsbudget entlasten – »Mehr erreichen« also.

Müllsünden auf der Spur

Papier, Tetrapaks und Essensreste sauber trennen: Nach Umfragen sind die Bundesbürger akribische Sammler und Verwerter. Tatsächlich jedoch gehören Schranktüren im Restmüll oder Hühnerknochen in der Papiertonne zum Alltag. Die WIRO-Abfallmanager machen täglich klar Schiff auf Rostocker Müllplätzen.

In der Mülltrennung sind die Deutschen Weltmeister. Sauber getrennt wandern Wertstoffe oder Abfälle in braune, gelbe, blaue und graue Tonnen: 87 Prozent halten Recycling für wichtig, ergab eine Studie des Umweltbundesamtes. Und tatsächlich wird Jahr für Jahr mehr Abfall wiederverwertet.

Dennoch klafft zwischen Umfrageergebnissen und alltäglichen Müllsünden eine auffällige Lücke. Denn Mülltrennung ist noch lange nicht für jeden selbstverständlich, wie die Erfahrungen unserer Abfallmanager zeigen. Auf 90 WIRO-Müllstellplätzen sortieren sie Unrat, der nachlässig getrennt wurde. Zimperlich dürfen sie dabei nicht sein: Schranktüren stecken zwischen Restmüll, das letzte Stück vom Sonntagsbraten in der Papiertonne und Zeitungen in der Biobox. Jede Tüte nehmen sich die Müllmanager deshalb einzeln vor und sortieren um. 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: Jede Restmülltonne kostet extra, Wertstofftonnen nichts.

Mehr als zehn Prozent der kalten Betriebskosten fließen durchschnittlich in die Hausmüllentsorgung. Vor mehr als drei Jahren hat der erste WIRO-Abfallmanager seinen

Dienst im Stadtteil Dierkow angetreten. Heute sorgen fünf Profis auch in Toitenwinkel, Lichtenhagen, Groß Klein und Schmarl für Ordnung.

Natürlich gibt es auch viele vorbildliche Hausgemeinschaften, bei denen die Kollegen fast gar nicht nachsortieren müssen. Da sehen die Müllplätze picobello aus. Andere können sie nur mit Mundschutz betreten. Dann stehen sie vor aufgerissenen Müllsäcken, aus denen Hühnerknochen und volle Windeln quellen. Mit Schaufel und Besen gehen die Abfallmanager hier ans Werk, räumen dazu noch illegalen Sperrmüll weg.

Jeder Bundesbürger entsorgt statistisch gesehen 600 Kilogramm Müll pro Jahr. Wo unsere Abfallmanager arbeiten, ist die Restmüllmenge innerhalb eines Jahres um fast ein Drittel gesunken. Dafür hat die WIRO mehr gelbe Tonnen bestellt. Und es werden garantiert noch mehr.



Abfalltrennung ist noch lange nicht für jeden selbstverständlich: Auf 90 WIRO-Müllstellplätzen sortieren unsere Mitarbeiter Unrat, der nachlässig getrennt wurde.

Das richtige Maß

Aufatmen: Unter der Betriebskostenabrechnung 2012 stand bei neun von zehn WIRO-Mietern ein Plus.

Fast 40.000 Briefe haben die Wohnungsverwalter im Frühjahr 2013 verschickt. Damit ist die WIRO schneller als viele andere Vermieter. Der Grund: So bleibt genug Zeit, in der zweiten Jahreshälfte die monatlichen Vorauszahlungen anzupassen und die Preissteigerungen der Versorger auszugleichen.

2013 wurde vor allem Fernwärme teurer – um fast ein Fünftel. Darum mussten auch Mieter, die ihre Heizung im Winter 2012 nur sparsam aufgedreht und mit einem Guthaben abgeschlossen hatten, 2013 mehr zahlen. Langfristig ist das aber gut für unsere Kunden, denn so bewahren wir sie vor Nachzahlungen im nächsten Jahr. Es gab auch erfreuliche Nachrichten: Die Müllgebühren sinken.

Auf die Betriebskosten hat die WIRO wenig Einfluss. Die Versorger und Dienstleister berechnen ihre Kosten, die wir gerecht auf alle Mieter umlegen. Doch wo immer es sich anbietet, verhandeln wir um die besten Preise.

Räumung ist die Ultima Ratio



Wer die Miete nicht zahlt, setzt sein Zuhause aufs Spiel. Trotzdem kann es einem Menschen in einer Krise schnell passieren, dass er bei den monatlichen Ausgaben den finanziellen Überblick verliert. Jeden kann es treffen: vom Studenten bis zum

Rentner. Die WIRO lässt niemanden allein. Ein Interview mit Susan Burmeister über Mietrückstandsentwicklung und Lösungsstrategien.

Risiko Mietschulden: Rund 1.000 von 70.000 WIRO-Kunden vernachlässigten 2013 ihre Mietzahlungen. Gründe dafür gibt es viele, zum Beispiel persönliche Krisen, die schwierige Lage auf dem Arbeitsmarkt und die damit verbundene Einkommenssituation, aber auch Zahlungsunwilligkeit. Um rote Zahlen auf dem Mietkonto und Räumungsklagen gar nicht erst entstehen zu lassen, unterhält die WIRO ein internes Forderungsmanagement. Eine Investition, die sich lohnt, menschlich und finanziell. In Not geratene Mieter bleiben nicht allein und finden durch Beratung und Vermittlung an Ämter und Sozialverbände genau die Hilfe, die sie in ihrem speziellen Fall dringend brauchen.

Susan Burmeister leitet das interne Forderungsmanagement der WIRO. Sie gewährt im Gespräch einen Blick auf Hintergründe, Trends und Lösungsstrategien.

Seit fünf Jahren gelingt es der WIRO, die laufenden Mietforderungen in ihren 36.000 Wohnungen konstant

zu halten: auf 0,2 Prozent der Jahressollmiete. Ein vergleichsweise geringer Wert – wie schaffen Sie das?

Susan Burmeister: Wer Mietschulden hat, spricht nicht gern darüber. Miteinander reden aber ist das A und O. Dabei haben wir immer den Menschen dahinter im Blick, setzen bei unseren Beratungs- und Betreuungsleistungen auf persönlichen Kontakt und direkte Lebenshilfe.

Nach Angaben der Creditreform steigt bundesweit die Anzahl verschuldeter Privathaushalte. Wohin, glauben Sie, geht der Trend in der Wohnungswirtschaft? Machen Wohnungsmieter künftig eher mehr oder weniger Mietschulden?

Susan Burmeister: Einen Trend sehe ich nicht. Schulden entstehen meist durch sehr persönliche Umstände: Arbeitsplatzverlust, persönliche Schicksalsschläge wie der Tod eines Partners oder eine schwere Krankheit. Es gibt viele Gründe, warum das Geld plötzlich knapp wird. Jeden kann es treffen: vom Studenten bis zum Rentner. In einer Krise kann ein Mensch schnell den finanziellen Überblick verlieren. Er gerät dann ungewollt in eine Schuldenspirale, aus der er allein nicht mehr herausfindet. Da ist schnelle Hilfe gefragt, denn wer die Miete nicht zahlt, setzt sein Zuhause aufs Spiel.

Anders verhält es sich mit Nichtzahlern, die ihre Pflicht, die Miete termingerecht zu überweisen, schlicht vernachlässigen. Dass ein Dach über dem Kopf wichtiger ist als ein Flachbild-TV, wird dann schnell zu einer schmerzhaften Erfahrung. Ein mitunter sorgloses Verhalten gegenüber Ämtern führt außerdem dazu, dass die Wohnungskosten nicht übernommen werden, so geraten manche Menschen schnell in die roten Zahlen.

Wie sieht Ihre Hilfe konkret aus? Und mit welchen Maßnahmen arbeitet das interne Forderungsmanagement der WIRO, um die Mietschuldenentwicklung weiter zu professionalisieren?

Susan Burmeister: Oft wissen Menschen in einer finanziellen Notsituation nicht, welche Hilfen sie in Anspruch nehmen können. Unsere Mitarbeiter kooperieren eng mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter sowie psychologischen Diensten. Zurzeit sind wir auf dem Weg, unser Forderungsmanagement zu zentralisieren. In der Praxis gibt es dann einen gemeinsamen Ansprechpartner – für den säumigen Zahler und das im jeweiligen Fall gefragte Amt. Gemeinsam finden

wir Wege, um die Mietrückstände möglichst außergerichtlich abzubauen, zum Beispiel durch Tilgungspläne, Ratenzahlungen oder den Umzug in eine Wohnung, die zu den Lebensumständen passt. Gleichzeitig sind unsere Mitarbeiter für Mahnverfahren zuständig, so arbeiten wir Hand in Hand.

Bei allem ist wichtig: Umso eher und ehrlicher wir einbezogen werden, desto besser und schneller können wir helfen.



Unsere Mitarbeiter kooperieren eng mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter sowie psychologischen Diensten.

Professionelle Kommunikation: Das Öl im Getriebe

Persönlich, emotional und transparent: Eine zielgruppengerechte Unternehmenskommunikation kann Vertrauen schaffen, cleveres Marketing die Geschäftsentwicklung positiv begleiten.

Kein Wohnungsunternehmen ist wie das andere. Die beste Werbung ist deshalb immer noch eine gute Leistung, über die die Menschen sprechen. Darum suchen wir den Dialog mit unseren Mietern, der lokalen Politik oder der Öffentlichkeit. Auch unsere Mitarbeiter wollen wir ins Boot holen, sie sind die besten Multiplikatoren bei den Aufgaben, die wir für Quartiere, die Hansestadt Rostock und das Gemeinwesen übernehmen. Nicht zu vergessen: Unsere Mieter möchten ein gutes Gefühl haben, wenn Sie an ihr Zuhause denken. Das Interesse an Planungen und Projekten ihres Vermieters ist groß. Für uns heißt das: transparenter werden, nah am Kunden sein und Serviceleistungen aktiv präsentieren – von der klassischen Werbung über Social Media bis hin zur »WIRO aktuell«, unserem monatlich erscheinenden Mietermagazin.

Das lässt sich einrichten!

Neue Wohnung und jede Menge einzurichten? Was könnte man nicht alles gebrauchen: endlich ein großes Schuhregal, die schicken Vorhänge, die seltene Zimmerpalme. Zu teuer? Gilt nicht mehr – die WIRO spendierte 2013 einen Zuschuss zur Wohnungsausstattung. Wer einen Mietvertrag für eine Aktionswohnung unterschrieb, erhielt einen Gutschein in Höhe einer Nettokaltmiete für ein Rostocker Einrichtungshaus seiner Wahl. Beispiel: Wer 290 Euro Nettokaltmiete für die neue Wohnung zahlt, durfte für 290 Euro einkaufen gehen.



Zimmer gesucht – WG gefunden

Rostock ist eine Universitätsstadt. Studenten, die das neue Semester nicht mit Rucksack und Luftmatratze beginnen möchten, gehen früh auf Zimmersuche. Das Interesse an preisgünstigen WIRO-Wohnungen mit viel Platz für Wohngemeinschaften ist hoch. Bewohner, mit denen die Chemie stimmt, finden Studenten und Azubis im neuen virtuellen WG-Portal des Wohnungunternehmens.

»Suche helles, geräumiges Zimmer in Zweier- oder Dreier-WG mit guter Verkehrsanbindung zu Uni und Mensa.« – WIRO-Vermieter wissen, dass sie sich vor Semester- und Ausbildungsbeginn vor Anfragen wie diesen kaum retten können. Hunderte Studis und Azubis suchen dann ein Quartier, viele davon in einer WG, in der die Kosten geteilt werden. Schließlich ist der Start in die Selbstständigkeit teuer: Möbel, Fachbücher, Haushaltsgeld und Miete müssen bezahlt werden.

Hilfe | Tipps & Tricks

Startseite | Kontakt | Impressum | Datenschutz

Du suchst ein Zimmer?

Rostock hat viele schöne Ecken. Falls Dein Traumzimmer schon besetzt ist, findest Du hier bestimmt eine tolle Alternative. Und Bus und Bahn sind meist auch ganz in der Nähe.

Benutzername | Passwort | Anmelden

De bist ein neuer Nutzer? [Hier registrieren.](#)

Angebote | **Gesuche** | **WG gründen**

Ergebnisse filtern

WG-Bewohner	Miete	Größe	Stadtteil	frei ab
1	250 €	0 m ²	Evershagen	28.02.2014
2	212 €	18 m ²	Hansaviertel	01.04.2014
3	260 €	18 m ²	Hansaviertel	19.03.2014
4	207 €	12 m ²	Evershagen	03.04.2014
5	250 €	14 m ²	Kröpelin-Tor-Vorstadt	01.08.2014

Nicht das richtige Zimmer gefunden?
Trage jetzt Dein Gesuch ein und lass Dich so über neue Angebote per E-Mail informieren.
[Gesuch eintragen](#)

Zimmer frei?
Trage jetzt Dein Angebot ein und lass Dich so über neue Gesuche per E-Mail informieren.
[Angebot eintragen](#)

WIRO Wohnen in Rostock
Wohngemeinschaften mit
Info@WIRO.de

Lange Straße 58
18055 Rostock
Tel.: 0381 4387-4387

KundenCenter
Vermietung
Lange Straße 58
18055 Rostock

Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr.: 07:30 Uhr - 18:00 Uhr
Sa. 09:00 - 13:00 Uhr

Die WIRO bietet deshalb die Azubi- und Studentenaktionen »U27« und »Semesterwohnen« an. Diese gewähren Mietfreiheit bis zu einem halben Jahr, weniger Kautions und keine Mieterhöhungen bis 27 Jahre. Alle WIRO-Wohnungen sind bei der Vermietung modernisiert, tapeziert und bezugsfertig. Bei 3- bis 5-Raum-Wohnungen im Nordwesten oder Nordosten Rostocks, die meist als WG genutzt werden, kommen beim »U27-Wohnen« bis zu 850 Euro weniger Miete jährlich zusammen.

Doch die knappe Kasse ist nicht das einzige Problem, mit dem junge Leute zu kämpfen haben. Wäsche waschen, einkaufen, kochen, putzen und Finanzen regeln: Damit es nicht zu Reibereien kommt, muss die Chemie zwischen den Mitbewohnern stimmen. Unsere Vermieter und Wohnungsverwalter haben es oft erlebt: Gut ist letztlich, was allen gefällt. Wenn aber sehr unterschiedliche Lebenswandel aufeinandertreffen, sind Konflikte vorprogrammiert.

Damit endlose Besichtigungstouren für Azubis und Uni-Neulinge bald der Vergangenheit angehören, sind wir im Sommer mit der Betaversion unseres neuen WG-Portals online gegangen.

Auf www.wg-portal-rostock.de bringen wir Nutzer zusammen, die entweder ein Zimmer suchen oder anbieten möchten. Merkmale wie Alter, Geschlecht, Raucher oder Nichtraucher werden automatisch miteinander abgeglichen – und passende Kandidaten vorgeschlagen. Das System ist dazu nicht nur unkompliziert und übersichtlich in der Menüführung, sondern gewährleistet ein hohes Maß an Datenschutz. Im Unterschied zu sozialen Netzwerken müssen Benutzer hier keine persönlichen Angaben veröffentlichen.



Gefällt mir! WIRO auf Facebook

So halten wir Mieter noch besser auf dem Laufenden: Im März ging die Facebookseite der WIRO an den Start und versorgt seither alle Freunde mit brandaktuellen Informationen.

Unter WIRO.de/facebook finden immer mehr Fans Neuigkeiten und Angebote, Veranstaltungstipps und Gewinnspiele.



WIRO im TV

Neuigkeiten von der WIRO können Mieter nicht mehr nur im Kundenmagazin nachlesen. Die erste Ausgabe von »WIRO aktuell« flimmerte Ende Januar über die Rostocker Bildschirme. Am zweiten Wochenende jedes Monats sendet der Stadtsender tv.rostock Beiträge rund um die WIRO. Was erlebt ein Hausmeister? Was hat eine Schildkröte mit der WIRO zu tun? Welche sozialen Projekte unterstützt der Vermieter? Moderatorin und Redaktionsteam gehen Fragen wie diesen auf den Grund – und legen dafür auch mal selbst Hand an.

Alle Beiträge sind auf WIRO.de/youtube verfügbar.

Großes Kino

Film ab! Im Frühjahr lud die WIRO ihre Mieter zum ersten großen Wunschfilmabend ein. Ein voller Erfolg, den wir weitere zwei Mal wiederholten und künftig fest etablieren wollen. Die Leser des Mietermagazins können wählen aus kleinen, feinen Filmen, die nur selten im Fernsehen laufen und in Videotheken kaum zu finden sind. Der Film mit den meisten Stimmen wird dann im »Lichtspieltheater Wundervoll« gezeigt. Jeder Abend stand unter einem anderen Motto, auf Liebesfilme folgten Musical-Filme und Kinder-Weihnachts-Streifen.

Naturliebhaber

Unsere Grünanlagen mit insgesamt 1,7 Millionen Quadratmeter Fläche pflegen wir genauso gut wie unsere Wohnungen. Mit Geo- und Solarthermie, Fotovoltaik und Brennwerttechnik sorgen wir zusätzlich für saubere Luft – und niedrige Energiekosten.





100 Prozent Klimaschutz für Rostock

Eine globale Herausforderung wie der Klimaschutz macht nicht halt vor der eigenen Haustür. Die WIRO arbeitet Hand in Hand mit ihren Mietern, um nachhaltig zu agieren und den CO₂-Ausstoß zu senken.

Seit 1991 ist Rostock Mitglied im Klimabündnis und dokumentiert seither im Zwei-Jahres-Rhythmus die verringerte CO₂-Emission in einem Klimaschutzbericht. So konnte diese im Zeitraum 1990 bis 2010 halbiert werden. Von anfangs 7,94 Tonnen pro Einwohner im Jahr sank diese bis Ende 2009 auf noch 3,85 Tonnen. Mit Blick in die Zukunft soll sich dieser Wert alle fünf Jahre um jeweils weitere 10 Prozent reduzieren. Das Ziel für 2050: nur noch 0,8 Tonnen pro Einwohner im Jahr. Gegenüber dem Basisjahr bedeutet dies eine Verringerung um 90 Prozent.

Die Wohnungswirtschaft nimmt bei den Bemühungen um Energieeinsparung und Klimaschutz eine Schlüsselposition ein. Viele Studien zeigen, dass dort auf längere Sicht das größte Potenzial für Einsparungen an Energie und damit für die Minderung der CO₂-Emission gesehen werden kann.

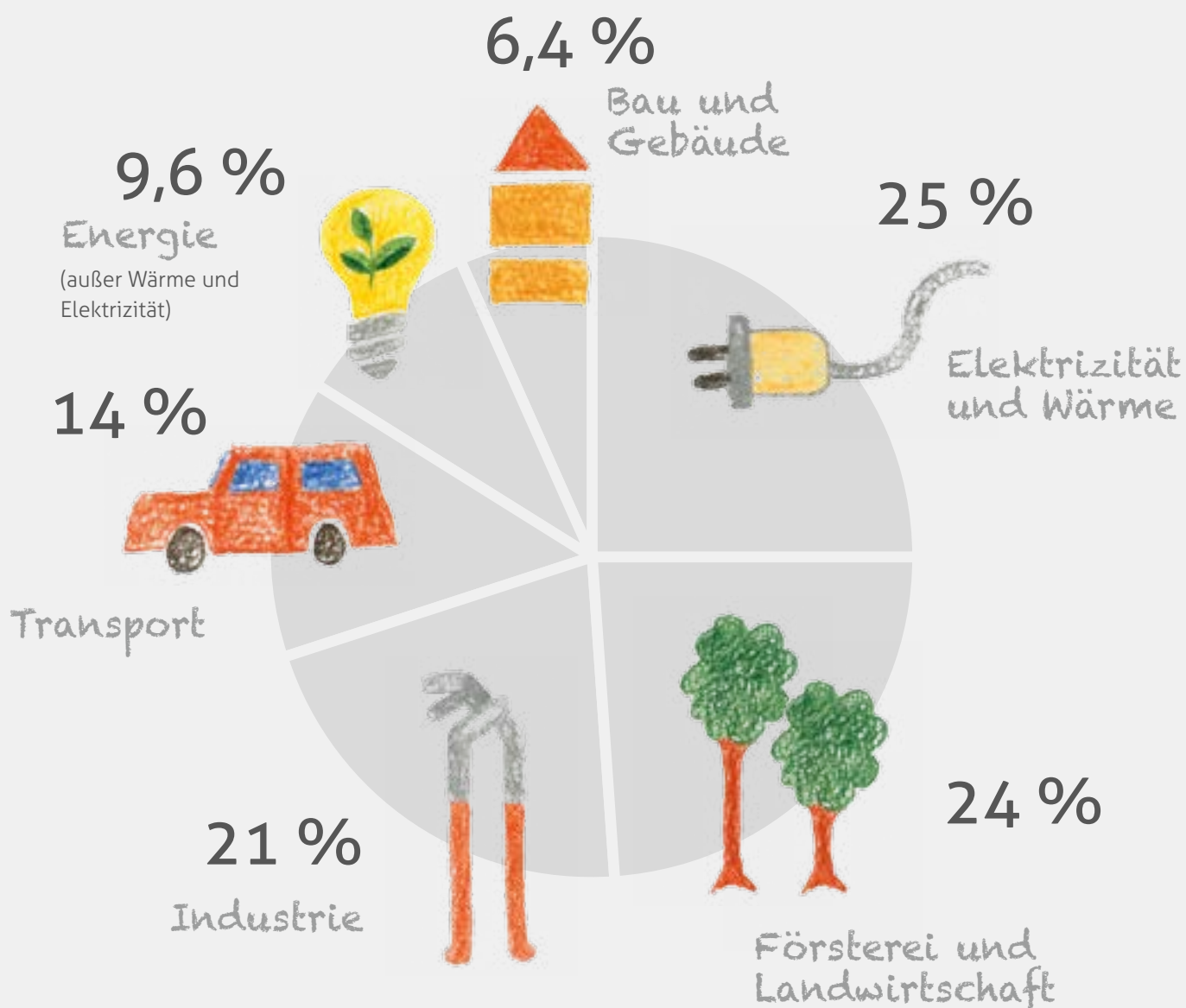
Als größter Vermieter Rostocks unterstützt die WIRO dieses Ziel und leistet einen erheblichen Beitrag zu diesem ambitionierten Vorhaben: Unseren gesamten Bestand –

36.000 Wohnungen – haben wir von 1992 bis 2004 saniert und unsere Energiebilanz enorm verbessert. Dank Fassadendämmung, Heizungsoptimierung, neuer Fenster und moderner Technologien für eine intelligente und effiziente Energieversorgung. Mit Geo- und Solarthermie, E-Autos und Fotovoltaik sind wir Vorbild für den lokalen Wohnungsmarkt. Wir haben schon viel erreicht: WIRO-Gebäude verbrauchten in den Jahren 2005 bis 2011 rund 40 Prozent weniger Wärmeenergie als der Durchschnitt vergleichbarer norddeutscher Wohnungsunternehmen, stellte die Unternehmensenergiebilanz des VNW (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen) von 2013 fest. Aus unserer CO₂-Bilanz leitete der VNW zudem unseren »ökologischen Fußabdruck« für die Wärmeversorgung unseres Bestandes ab: Dieser hat sich im selben Zeitraum von 20 kg/m²a auf 19 kg/m²a (VNW-Durchschnitt: 29 kg/m²a) verringert.

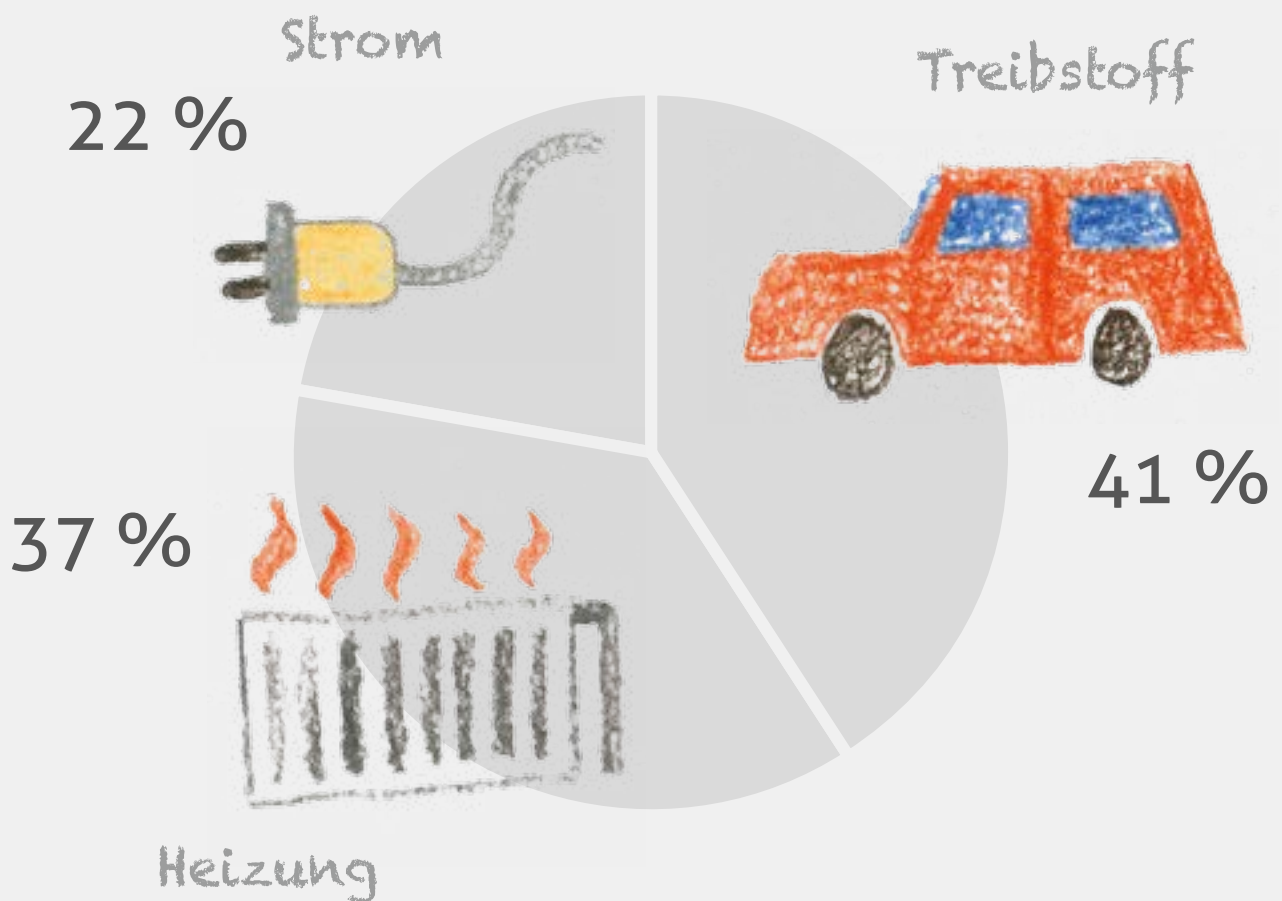
Diese guten Werte sind für uns kein Grund, uns auszuruhen. Künftig werden wir noch ökologischer agieren: Mikro-Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen, Windräder und Eisheizungen setzen dann in einer Zeit steigender Energiepreise neue Maßstäbe beim Energiesparen.

Gute Nachrichten: Dank energetischer Modernisierung leben WIRO-Mieter auf ökologisch kleinem Fuß. Wir können zwar die Energiepreise nicht beeinflussen, aber alle Voraussetzungen schaffen, dass unsere Mieter insgesamt weniger Heizenergie verbrauchen. Das schont den Geldbeutel und die Umwelt.

CO₂-Emissionen nach Wirtschaftsbereich



Wie viel Energie (ver-)braucht der Mensch?



4.200 Euro gibt ein Musterhaushalt jährlich für Energie aus. Davon entfallen 41 Prozent auf Treibstoff, 37 Prozent auf Heizung und 22 Prozent auf die Stromrechnung. (Quelle: Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen)

Kraftwerk Sonne: sauber und bezahlbar

Im WIRO-Hochhaus »Rasmus« in Evershagen kommt der Strom von oben: 70 Solarmodule auf dem 13-Geschosser wandeln seit Oktober Sonnenenergie in Strom um. Insgesamt stehen 49 Fotovoltaik-Anlagen auf WIRO-Dächern. Damit sind wir einer der größten Solarstromerzeuger im Land.

Spiegelblank ragen 70 Solarmodule vom Dach des WIRO-Hochhauses »Rasmus« in den Himmel. Auf 210 Quadratmetern fangen sie das Licht der Sonne ein und wandeln dies in elektrische Energie um. Die wird über das hausinterne Netz direkt ins Erdgeschoss geleitet, um die Technik der hausinternen Schwimmhalle zu betreiben.

Seit mehr als zehn Jahren produzieren wir grünen Strom fürs öffentliche Netz. Seit Ende 2013 stehen 49 Anlagen auf WIRO-Dächern, die zum Teil Strom für den Eigenbedarf produzieren.

Die Module aller Anlagen erzeugen zusammen auf einer circa 11.400 Quadratmeter großen Fläche rund 1,45 Millionen Kilowattstunden abgasfreie Elektrizität im Jahr – gegenüber der Stromerzeugung mit fossilen Brennstoffen spart die WIRO so jährlich mehr als 1.000 Tonnen des schädlichen Treibhausgases CO₂. Und die Aussichten bleiben sonnig: 70.000 Quadratmeter Dachfläche mit Ausrichtung gen Süden bieten optimale Voraussetzungen, um noch mehr Sonnenenergie zu gewinnen.

Unter der Lupe

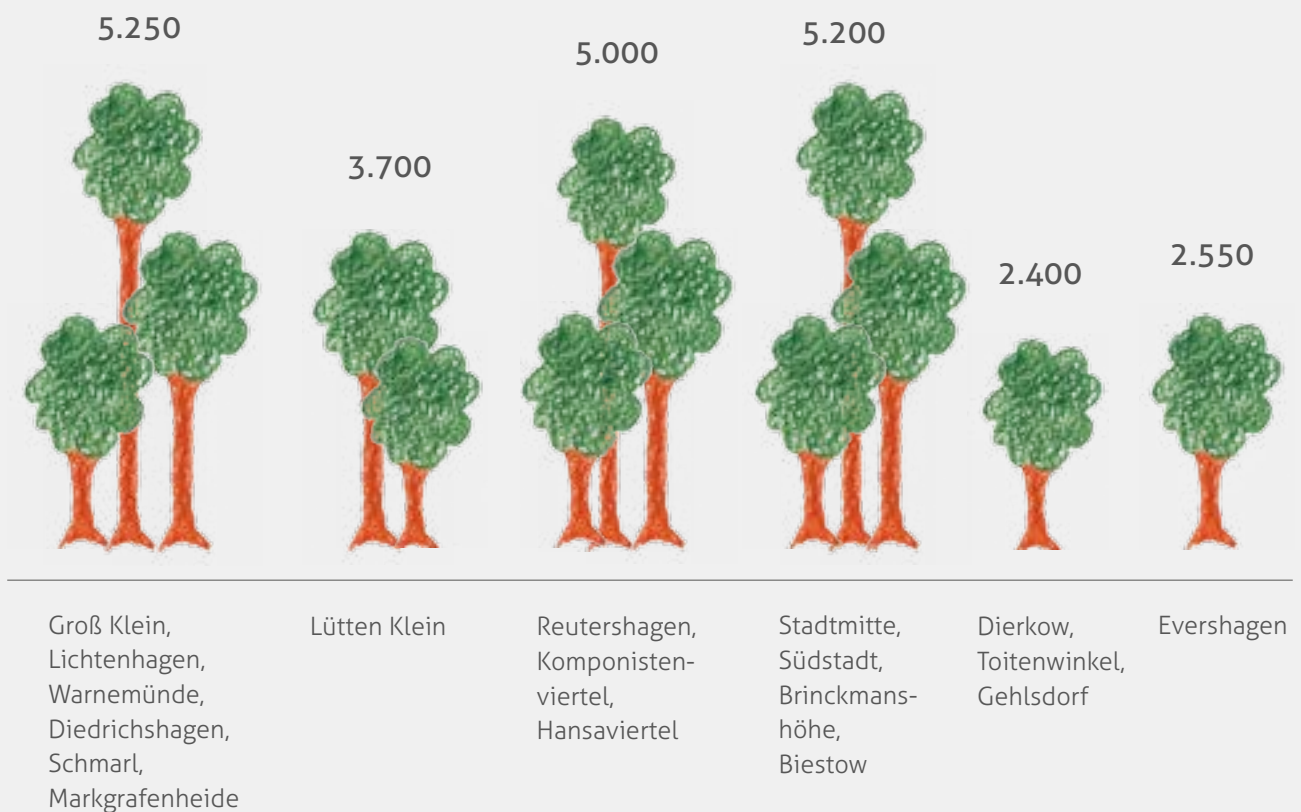
25.000 WIRO-Bäume im Gesundheits-Check.

Wenn Guntram Gehler Kastanien, Linden und Eichen auf Krankheiten und Schäden untersucht, kommt besonderes Gerät zum Einsatz: Mit seinem Spezialhammer klopft der Landschaftsarchitekt Stämme und Äste ab, mit einem Sondierstab sucht er nach morschen Stellen. Blatt und Borke jedes einzelnen WIRO-Baumes nimmt der Gutachter dabei unter die Lupe – fast 25.000 Bäume hat er 2013 bewertet. Für jeden eine digitale Akte angelegt, in der Art, geschätztes Alter und Auffälligkeiten dokumentiert wurden. Und er gibt der WIRO Hinweise: Hat der Baum Schädlinge? Müssen tote Äste ausgesägt werden? Braucht er mehr Freiraum? Oder muss er gar gefällt werden, weil er von innen fault?



Mit einem Sondierstab sucht Guntram Gehler nach morschen Stellen an Kastanien, Linden und Eichen – fast 25.000 WIRO-Bäume hat er 2013 bewertet.

Baumbestand nach Stadtteilen



Als Baumeigentümer ist die WIRO für die Verkehrssicherheit, zu der auch die Standsicherheit von Bäumen gehört, verantwortlich. Mit dem Gesundheits-Check ist das WIRO-Baumkataster komplett. Bereits 2012 ließen wir unsere Bäume zählen und in einem virtuellen Stadtplan registrie-

ren. Mit erstaunlichem Ergebnis: Die WIRO ist viel grüner als vermutet, anstelle von geschätzten 15.000 Bäumen stehen 24.800 auf Innenhöfen und in Vorgärten. Ganz vorne: die Südstadt mit 4.198 Ebereschen, Ahornbäumen und vielen weiteren Arten.

Rückenwind per Knopfdruck

Umweltfreundlich: sechs neue E-Räder im WIRO-Fuhrpark machen mobil.

Der Fuhrpark der WIRO wird grüner: Nach drei Elektroautos und vier Erdgasfahrzeugen setzen wir nun auf noch mehr umweltfreundliche Mobilität. Seit dem Frühjahr 2013 radeln WIRO-Mitarbeiter auf E-Fahrrädern zu ihren Kunden.

Die neuen Pedelecs sind nicht nur gut fürs Klima. Für einen Weg, der für das Auto bisher immer zu kurz, aber für das herkömmliche Rad doch zu weit erschien, sind sie mit einer Geschwindigkeit bis zu 25 Stundenkilometern eine echte Alternative, mit der sich im Stadtverkehr viel Arbeitszeit sparen lässt.

Ein Pedelec ist ein Fahrrad mit elektrischer Motorunterstützung. Die Akkus reichen – je nach Kraft, die der Radler selbst auf die Pedale ausübt – für Touren von bis zu 80 Kilometern. Rund 500 Kilometer sollen die neuen Räder jährlich durch die Rostocker Stadtteile rollen. Aufgeladen werden die Batterien mit Solarstrom, den die WIRO über eigene Fotovoltaikanlagen produziert.



Zügig und emissionsfrei unterwegs: Die Pedelecs, wie man Drahtesel mit E-Motor auch nennt, kommen bei WIRO-Mitarbeitern gut an.

Power contra Umweltschutz?

Leiser, emissionsfreier und effizienter: Der WIRO-Fuhrpark soll künftig grüner werden – und die Pferdestärken elektrischer. Potenzial dafür gibt es noch.

WIRO-Fuhrpark in PS	7.110 PS 79 Transporter
	1.800 PS 12 Pkw
	160 PS 4 Gasfahrzeuge
	170 PS 2 Boote
	160 PS 3 E-Pkw



Gute Fahrt!

WIRO-Stromtankstellen für E-Flitzer.

Wer sein Elektroauto nicht zu Hause, sondern während einer Shoppingtour durch die Rostocker Innenstadt aufladen möchte, kann an zwei WIRO-Stromtankstellen haltmachen. An jeweils zwei Wandladestationen in den Tiefgaragen der WIRO können die Akkus von modernen und umweltfreundlichen E-Flitzern beim Parken aufgeladen werden, und das kostenlos. Die Autobesitzer brauchen nur ein reguläres Parkticket zu bezahlen.

25.000 Euro kosteten die vier Ladesysteme. Profitabel ist diese Investition für uns nicht – das ist aber auch nicht unser erstes und einziges Ziel. Wir wollen vielmehr zeigen, dass wir uns für mehr Elektromobilität auf den Straßen engagieren, und so ein Zeichen für emissionsfreie Technologien setzen. Öffentliche Stromtankstellen, geeignet auch für neuartige Plug-in-Hybride, gab es in Rostocks Innenstadt bisher noch keine. Darum nutzen auch wir die neuen Tanksäulen. Drei Elektroautos gehören zum WIRO-Fuhrpark, außerdem vier Erdgasfahrzeuge.



E-Autos im WIRO-Fuhrpark



Brückenbauer

Gute Nachbarschaft verbindet – und steigert die Lebensqualität. Die Entwicklung unserer Quartiere liegt uns am Herzen. Darum unterstützen wir soziale Projekte, Veranstaltungen und Vereine, davon profitieren alle – menschlich, kulturell und wirtschaftlich.





Hallo Nachbar!

Begegnungen fördern den Dialog

Die erste Wohnung für junge Leute, die passenden vier Wände für die Familie, ein barrierearmes Zuhause für altingesessene Mieter: 70.000 Menschen in Rostock leben bei der WIRO. Egal, welches Alter oder Geschlecht, ob Single oder Großfamilie – wir wollen, dass jeder einen Platz zum Wohlfühlen findet. Damit das Leben in den Quartieren bunt und vielfältig bleibt, unterstützen wir an die 90 Institutionen in Rostock, darunter Ehrenamtler, kleine und große Künstler, Sportler, Kinder, Vereine und viele Feste.

- Es geschieht nichts Gutes, außer man tut es: Als Partner der **Rostocker Ehrenamts-Card** bedankte sich die WIRO bei über 600 freiwilligen Helfern mit kostenfreien Besuchen von Schwimmhalle und Saunalandschaft in der Sporthalle Gehlsdorf.
- Ein Fest für jeden Geschmack – da waren sich Tausende Rostocker einig. Ob Knirps oder Senior, Rockfan oder Autonarr, beim dritten **WIRO-Sommerfest** in der Langen Straße war für alle etwas dabei. Auf 700 Metern hatten die WIRO, Gewerbetreibende und Vereine viele Stationen aufgebaut. Gefeiert wurden unter anderem auch das »Fischerfest« in Reutershagen, das »Mühlenfest« im Nordosten, die Stadtteilstädte in Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen, Lütten Klein, Schmarl sowie in der Süd- und Altstadt.
- Tierisch gut: Esmeralda ist süße 17 und Vegetarierin. Ihre Leibspeise: Bananen. Sie bringt stolze 125 Kilo auf die Waage – und ist trotzdem so bezaubernd, dass fast alle stehen bleiben, um sie zu bestaunen. Die Galapagos-Riesenschildkröte und ihre vier Artgenossinnen im Darwi-

neum des Rostocker Zoos sind seit 2013 die **Patentiere der WIRO**.

Braunbär Bodo ist ebenfalls Patentier – und außerdem unser Maskottchen. Den Zuschuss kann der Zoo gut gebrauchen, denn der 350 Kilo schwere Bär ist ein Vielfraß. Täglich futtert er 3 Brote, 20 Kilo Obst und Gemüse, dazu 7 Kilo Fleisch und 3 Eimer frischen Fisch pro Woche.

Erst feiern, dann pauken: Mit Tierschau, Musik und Zauberei richtet die WIRO jedes Jahr ein großes **Fest für ihre Schulanfänger** aus, diesmal stieg die Party am 3. August im Zoo.

- Mehr als 2.000 WIRO-Mieter besuchten das **Gratis-Eislaufen »Heiß auf Eis«**.
- Für Kunst ist keiner zu klein. Im Gegenteil: Im »**Kinder-Kunst-Club**« der Rostocker Kunsthalle sind lütte Kreative sogar ausdrücklich willkommen. Hier entdecken die Knirpse ab zwei Jahren Farben und Formen, sie malen Gesichter, bauen kleine Häuser oder basteln Figuren. Die WIRO unterstützt die Veranstaltungsreihe mit einem finanziellen Zuschuss.
- Den ersten **Spielplatz für Hunde** weihte die WIRO im Juli ein – eine Premiere für Rostock und ein tierisches Highlight für Spiky, Lulu & Co.
- Alter Bekannter: **Der Trabbi im rot-weißen Gewand** gehört seit Jahresbeginn zum Fuhrpark der WIRO. Seine Aufgabe ist es, Material und Kollegen zu den Veranstaltungen zu transportieren oder sich – etwa bei einem Gewinnspiel – in eine Losbox zu verwandeln.

Begegnung ist der Schlüssel für gute Nachbarschaften. Jung oder Alt, Singles und Familien – den »anderen« anzunehmen und willkommen zu heißen, ist nicht immer einfach. Unterschiedliche Tagesrhythmen oder Arbeits- und Lebensmodelle können irritieren – aber auch bereichern. Darum organisieren wir Feste und unterstützen soziale, kulturelle oder sportliche Vereinsarbeit, die Menschen miteinander in Kontakt bringen.



ABC-Schützen-Fest, Patientier Surya, WIRO-Papp-Cup und Eislaufen, WIRO-Trabbi

- Sport frei! **21 Sportvereine**, gesponsert von der WIRO, halten Rostocker in Bewegung, darunter die Volleyballer des SV Warnemünde, Rostocker Kanufreunde, der EBC Seawolves, das Inlinehockey-Team der Rostocker Nasenbären, die PIRANHA-Eishockeyspieler und die Handballer von HC Empor Rostock.
- Der Ball ist rund: Am 19. Mai kickten 16 E-Junioren-Teams beim **3. WIRO-Confed-Cup** für den guten Zweck. Der Erlös des Benefizturniers ging an die Rostocker Kinderkrebshilfe.
- Schneller, höher, weiter: Die **72. Deutschen Jugendmeisterschaften** für Leichtathleten fanden vom 26. bis 28. Juli im Rostocker Leichtathletikstadion statt. In 77 Wettbewerben kämpften 2.000 Jugendliche um Gold, Silber und Bronze. Als langjähriger Partner des 1. LAV sponsert die WIRO das Sportereignis.
- Zwei Stunden Zeit, vier Kartons und ein paar Rollen Klebeband – fertig ist ein Pappboot. Ob es schwimmt, zeigt sich jeden Sommer auf der Warnow, wenn Hobby-Kapitäne beim **WIRO-Papp-Cup** im Geschwindigkeitsrennen um die Bestzeit paddeln.
- Auch bei ihrer 23. Auflage war die Hanse Sail kein bisschen langweilig mit mehr als 200 Schiffen auf dem Wasser und viereinhalb Kilometern Bummelmeile an Land. Feiner Höhepunkt ist die lustige Wettfahrt »**Rock the Ramp**«: Auf Bierkästen, in Einkaufswagen oder Pappkisten donnern die Teilnehmer eine Rampe hinunter – und von da in die Warnow. Die WIRO unterstützt das Rennen.
- Um maritime Mega-Ereignisse wie die **Hanse Sail** oder die **Warnemünder Woche** mit 2.000 Seglern aus 30 Nationen auf die Beine zu stellen, braucht es viele Partner. Wir sind immer dabei.



Sommerfest in der Langen Straße und Mieterperlen

- Diese Seefahrt werden die **WIRO-Mieterperlen** nicht so schnell vergessen. Einen Tag lang sind sie auf einem der größten Segler der Welt, der »Mir«, über die Ostsee getörnt. Der Wellengang war zum Glück sachte, geschunkelt wurde trotzdem: zur Musik von den »Matrosen in Lederhosen« und »Käpt'n Alfred«. Mit dem Tag auf dem Meer bedankte sich die WIRO bei ihren nettesten Mietern. 200 gute Seelen – die sich um andere kümmern, die da sind, wenn sie gebraucht werden, oder die ehrenamtlich arbeiten – waren mit Begleitung eingeladen.

- Rund 1.900 Kilometer legte der Bus vom **WIRO-Reiseklub** zurück, unter anderem mit Ausflügen nach Kap Arkona auf der Insel Rügen, Plau am See oder Brandenburg an der Havel.

- Mit dem Verkauf der Zeitung »**STROHhalM**« bietet der Verein Wohltat e. V. wohnungslosen Menschen, Sozi-

alhilfe- und Hartz-IV-Empfängern sowie Langzeitarbeitslosen eine Beschäftigungsmöglichkeit, die ein erster Schritt in Richtung Wiedereingliederung in den Arbeitsprozess sein kann. Dafür spendet die WIRO jährlich 2.500 Euro.

- Angesagt: **drei Mietertreffs, acht Turnhallen** oder die Schwimm- und Sportanlage der WIRO.



Sport- und Eventsponsoring

Lernen – aber satt!

Das ist leider keine Ausnahme: In vielen Rostocker Schulen müssen Kinder mit knurrendem Magen lernen, weil der Kühlschrank zu Hause leer ist. Engagierte Hansestädter tun schon lange etwas dagegen. Sie zaubern jeden Morgen ein gesundes Frühstück auf den Tisch. Dafür gab es tatkräftige Unterstützung: Mit der Initiative »Lernen – aber satt!« fördern WIRO, OSPA und Stadtwerke die Vereine mit 30.000 Euro im Jahr.

Das gab es in Rostock noch nie: Drei Unternehmen machen gemeinsame Sache, um Gutes zu tun. Die WIRO, die Rostocker Stadtwerke und die OSPA (OstseeSparkasse) unterstützen Vereine, die Grundschüler mit einem Frühstück versorgen. Drei Sponsoren und sechs Vereine – und alle waren sich sofort einig: Bei so einem wichtigen Thema haben Einzelinteressen keinen Platz. Gemeinsam können wir den Kindern viel besser helfen.

Ein Frühstück verändert vielleicht nicht das ganze Leben. Aber es ist die Grundlage für einen wachen Geist – und damit für gleiche Chancen.

Die Rostocker Vereine können jeden Cent gut gebrauchen. Zusammen tischen sie an Grundschulen rund 80.000 Frühstücksportionen im Jahr auf. Früher war das doppelt schwer: Nebenbei mussten sie unermüdlich die Spendentrommel rühren – denn ohne Sponsoren gibt es keine Lebensmittel. Nun ist alles viel leichter. Mit 30.000 Euro im Jahr unterstützen wir die Schulprojekte. Aus dem Spendentopf bekommt jeder Verein 1.500 Euro im Jahr, zusätzlich 25 Cent pro Frühstück. Das gibt den Vereinen Sicherheit – und mehr Zeit fürs Wesentliche: ihre gemeinnützige Arbeit.



Mit der Initiative »Lernen – aber satt!« fördern WIRO, OSPA und Stadtwerke die Vereine mit 30.000 Euro im Jahr.

»Ein Segen«



Frühstück, warmes Mittagessen, ein Dach über dem Kopf. Für die meisten selbstverständlich – und für manche Luxus. Keiner weiß das so gut wie Babette Limp-Schelling. Als Geschäftsführerin vom Wohltat e.V. führt sie die Suppenküche im Stadtteil Toiten-

winkel und verlegt die Rostocker Straßenzeitung. Vor vier Jahren hat der Verein das erste Frühstück für Grundschulkinder aufgetischt.

Frau Limp-Schelling, wie ist das Schulfrühstück entstanden?

»Wir wussten von Lehrern, dass Kinder mit leerem Bauch und ohne Brotdose in die Schule kommen. Oft fehlt zu Hause das Geld. Oder die Eltern kümmern sich nicht oder zu wenig. Bis zu 60 Grundschüler bekommen bei uns jeden Morgen ein gesundes Frühstück, 11.000 Portionen geben wir im Jahr aus. Unser Frühstück ist kostenlos. Bei uns bekommt jeder etwas zu essen, der Hunger hat.«

Es ist ein Kraftakt, täglich ein kostenloses Frühstück für so viele Kinder anzubieten. Wie gelingt das?

»Unsere Ehrenamtlichen stehen jeden Morgen zwei Stunden in der Schulküche, sie belegen Brote, schneiden Äpfel und Gurken auf. Dafür bekommen sie keinen Cent. Die Kosten für Brot, Aufschnitt, Obst und Gemüse finanzieren wir über Spenden. Jeden Monat die Frage: Wie bezahlen

wir das? Die Aktion »Lernen – aber satt« ist ein Segen für uns – und natürlich für die Kinder.«

Wie erleichtert die Initiative »Lernen – aber satt« Ihre Arbeit?

»Wir können endlich planen, nicht nur für einen Monat, sondern langfristig. Wir können uns um Dinge kümmern, für die wegen der Sponsorsuche keine Zeit blieb. So planen wir zusätzliche Aktionen mit den Kindern, wie Plätzchenbacken. Und natürlich: Mit den neuen Möglichkeiten können wir unser Frühstück besser machen, noch mehr frisches Obst und Gemüse anbieten.«



Das schmeckt!



Leistungsträger

Qualifizierte Frauen und Männer kümmern sich täglich um das Wohl unserer Mieter. Mit Aus- und Weiterbildungen, Tarifgehältern und Familienfreundlichkeit sorgen wir dafür, dass sich auch unsere Mitarbeiter wohlfühlen. Das macht uns stark für die Zukunft.



Heute beginnt die Zukunft



Michael Rohde, Bereichsleiter des Personal- und Sozialwesens

Die Belegschaft der WIRO ist im Durchschnitt 46 Jahre alt. Mehr als 100 von 565 Beschäftigten sind über 56 Jahre alt. Wie kann die WIRO in fünf oder zehn Jahren innovativ, flexibel und produktiv auf die Anforderungen des Marktes reagieren? Der Wettbewerb um Nachwuchskräfte und die Bindung qualifizierter Mitarbeiter gelten als Schlüsselfaktoren, um die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens zu sichern. Mit welchen Strategien begegnet die WIRO den Herausforderungen im Personalwesen? Ein Interview mit Michael Rohde, Bereichsleiter des Personal- und Sozialwesens.

Unsere Gesellschaft altert und mit ihr die Belegschaften. Auf welchen Zeitraum ist die Personalbedarfsplanung der WIRO angelegt?

Michael Rohde: Eine vorausschauende Personalplanung und -entwicklung ist unverzichtbar. Realistische Prognosen, die langfristig zehn, operativ drei Jahre umfassen,

bilden für uns die Basis, unseren künftigen Personalbedarf genau zu analysieren und die Zukunft unseres Unternehmens zu sichern.

Die Praxis zeigt immer wieder, wie schwierig es ist, für eine vakante Position den besten Kandidaten zu rekrutieren. Wie und wo suchen Sie erfolgreiche Talente?

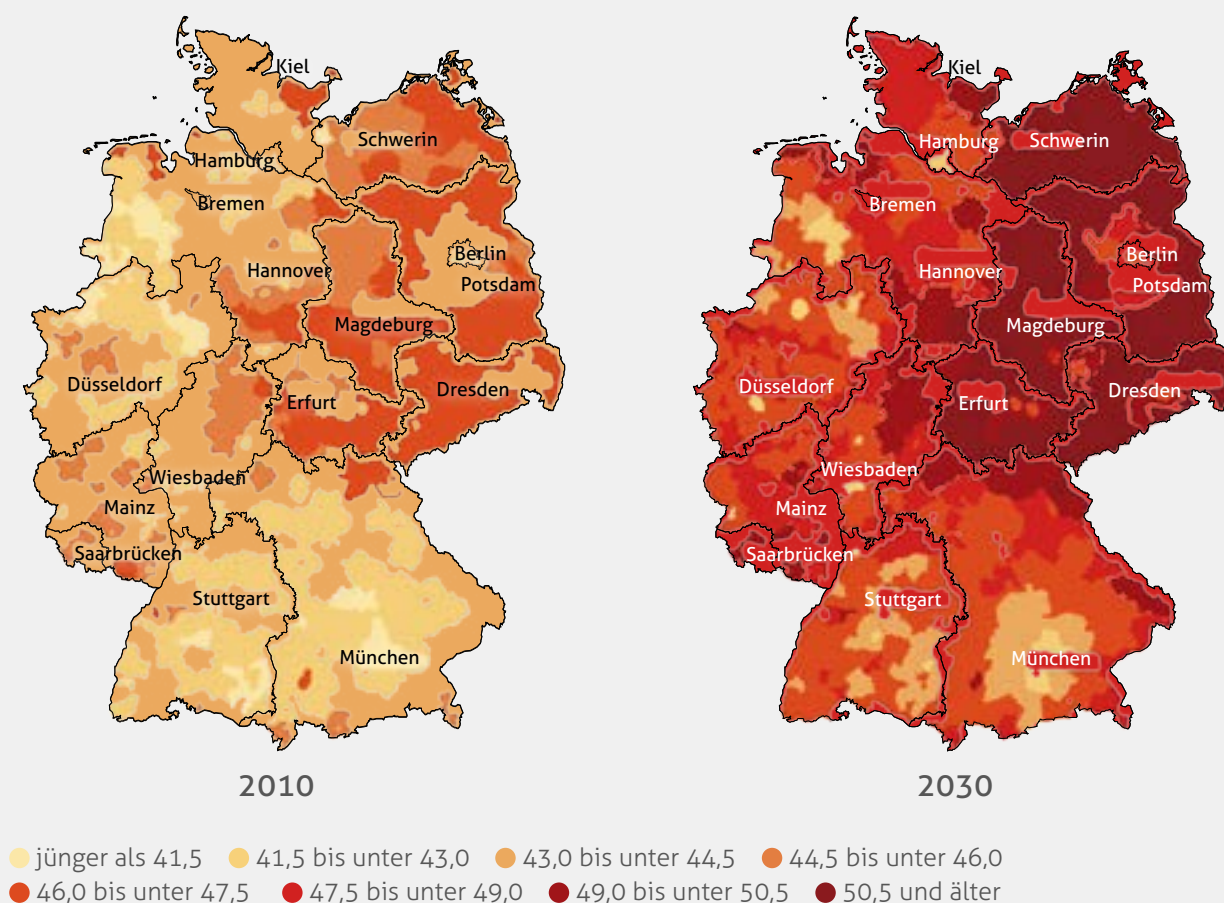
Michael Rohde: Unsere Website, Print-Anzeigen in Tages- oder Fachzeitschriften, soziale Netzwerke und Personalberater sind unserer Erfahrung nach die besten Adressen, um richtige und passende Mitarbeiter zu finden.

Sich in der Ausbildung überdurchschnittlich zu engagieren, ist wichtig und notwendig. Denn der Nachwuchs ist unsere Zukunft. Wie hoch ist die Ausbildungsquote bei der WIRO?

Michael Rohde: Die Qualität unserer Berufsausbildung ist seit mehr als 20 Jahren Teil unseres Unternehmenserfolgs. Unsere Strategie, Lerninhalte mit der Entwicklung persönlicher Kompetenzen systematisch zu verbinden, und eine von Beginn an praxisorientierte Ausbildung mit großer Kundennähe und guten Entwicklungschancen anzubieten, kommt sehr gut an. Trotz des demografischen Wandels nimmt die Zahl der jährlichen Bewerbungen bei der WIRO kontinuierlich zu: von 159 Bewerbungen im Jahr 2001 auf 287 im Jahr 2013.

Unsere 565 Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolgs. Sie transportieren unsere Unternehmensphilosophie nach außen und sorgen mit Begeisterung, Leistung und Kompetenz dafür, dass unsere Mieter gut wohnen. Darum fördern wir das Engagement und die Zufriedenheit unseres Teams: durch umfangreiche Aus- und Weiterbildungen und familienfreundliche Angebote in einem attraktiven Arbeitsumfeld und einer Atmosphäre gegenseitigen Vertrauens und Respekts.

Durchschnittsalter der Deutschen steigt an (Quelle: BBSR Bonn 2012)



Altersstruktur der WIRO-Belegschaft in Jahren

Altersstruktur per 31.12.2013						
Alter in Jahren	≤20	21–30	31–40	41–50	51–60	>60
MA in %	0,19 %	11,72 %	19,09 %	26,09 %	36,86 %	5,86 %
Durchschnitt in Jahren: 45,94						

Welche Anreize schaffen Sie, um die WIRO für Nachwuchskräfte attraktiv zu machen? Wie binden Sie die »älteren« Wissensträger an das Unternehmen?

Michael Rohde: Wer für die WIRO arbeitet, soll das gut und gerne tun: Darum stärken wir mit regelmäßigen Fortbildungen, flexiblen Arbeitsbedingungen, moderner IT-Ausstattung, tariflich gebundener Entlohnung und familienfreundlichen Angeboten unsere Attraktivität als Arbeitgeber.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Michael Rohde: Eine gute Personalplanung beginnt für mich bei einem funktionierenden Personalmanagement-System mit aktuellen, konsistenten und schnell abrufbaren Personaldaten, das einen transparenten Überblick und eine realistische Hochrechnung über Veränderungen in der Personal- und Altersstruktur liefert. Dazu gehört auch, sich für den demografischen Wandel fit zu machen, Trends und den allgemeinen Wertewandel in unserer Gesellschaft nicht zu verschlafen.

Das Ziel von Personalentwicklungsprogrammen ist es, jeden Mitarbeiter auf die Position zu bringen, auf der er seine individuellen Fähigkeiten optimal entfalten kann. Welche Instrumente wenden Sie dafür an?

Michael Rohde: Lernen heißt für uns, immer am Ball zu bleiben. Neben Mitarbeitergesprächen, Fortbildungen und Zielvereinbarungen sind Förderprogramme ein wichtiges Instrument, unser Personal weiterzuentwickeln. Diese unterscheiden sich nach strategischen und persön-

lichen Themenschwerpunkten oder nach der Aktualität der Anforderungen und reichen vom Kommunikationstraining bis hin zu Präsentationstechniken. Lebenslanges Lernen gilt selbstverständlich auch für unsere Führungskräfte: Sie nutzen ebenfalls Coachings, Klausurtagungen und Seminare, um ihre fachliche, methodische, soziale und persönliche Entwicklung auszubauen.

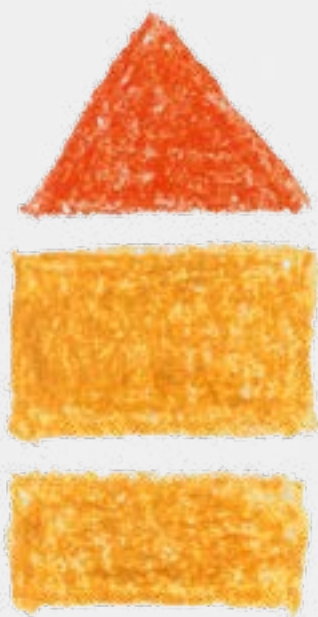
Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Michael Rohde: Absolut. Im Jahr 2013 besuchten 389 WIRO-Mitarbeiter insgesamt 17 interne und 147 externe Seminare oder Fort- und Weiterbildungen.

Noch einmal zurück zum Ausgangspunkt: Für welche Tätigkeitsbereiche oder Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft allgemein wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Michael Rohde: Ganz unabhängig von allen Konjunkturzyklen wird der demografische Wandel in den kommenden Jahren zu einem Personal-Engpass führen. Fachkräfte und Führungskräfte, insbesondere im technischen Bereich, also beispielsweise Bauingenieure, werden dann, besonders für Wohnungsunternehmen mit Neubautätigkeit, zur Mangelware.

30 junge Leute (über drei Lehrjahre verteilt) ließen sich 2013 in fünf Berufen bei der WIRO ausbilden.

**19**

Immobilienkaufleute

**5**Kaufleute
Büromanagement**3**Maler/
Lackierer**2**Elektroniker für
Energie- und
Gebäudetechnik**1**Anlagen-
mechaniker

Willkommen an Bord

Ohne zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit der Unternehmensphilosophie der WIRO identifizieren und mit Engagement und Ideen ihre Aufgaben erfüllen, könnten wir nicht existieren. Ein solches Zugehörigkeitsgefühl entsteht jedoch – vor allem bei neuen Mitarbeitern – nicht von selbst. Es wird maßgeblich davon geprägt, wie der erste Tag, die ersten Wochen und Monate im neuen Arbeitsumfeld wahrgenommen und erlebt werden.

Lebenslauf, Anschreiben, Vorstellungsgespräch: Ihre Bewerbung bei der WIRO war für Sabine Dittmann, 52, eine Punktlandung. Mit der Zusage ging für die geprüfte Sekretärin ein Traum in Erfüllung. Die Freude auf die künftigen Aufgaben als Assistentin des Hausmeisterbereichs war groß – so wie die Aufregung vor dem ersten Arbeitstag im neuen Team ... »Bereiten Sie sich gut vor! Bleiben Sie authentisch! Lächeln Sie!« Solche Klassiker der Ratgeberliteratur kennt fast jeder – denn die Rollen im Bewerbungsprozess sind klar verteilt: Auf der einen Seite des Tisches regiert das Lampenfieber, auf der anderen routinierte Gelassenheit.

Für einen gelungenen Start ist es nicht nur Aufgabe des Arbeitnehmers, sondern insbesondere die des Arbeitgebers, einem neuen Mitarbeiter das Gefühl zu geben, von Anfang an dazuzugehören: Sabine Dittmann wurde persönlich begrüßt, aber auch ihr Name am Türschild, ein voll funktionsfähiger PC, Blumen und Visitenkarten auf dem Schreibtisch haben es ihr leicht gemacht, sich sofort wohlfühlen.

Reibungslose Abläufe, zeitnahe Informationen (auch vor dem Start), wertschätzend, freundlich und gut sortiert: Der erste positive Eindruck, den sich die Sekretärin während

ihres Bewerberprozesses von ihrem neuen Arbeitgeber gebildet hatte, verstärkte sich mithilfe dieser kleinen, aber wirkungsvollen Gesten von der ersten Minute an.

Die WIRO setzt alles daran, diesen Eindruck auch später nicht zu »verspielen«. Im Gegenteil: Ohne zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit unserer Unternehmensphilosophie identifizieren und mit Engagement und Ideen ihre Aufgaben erfüllen, könnten wir nicht existieren. Ein solches Zugehörigkeitsgefühl entsteht jedoch nicht von selbst. Es wird maßgeblich davon geprägt, wie die ersten Wochen und Monate im neuen Arbeitsumfeld wahrgenommen und erlebt werden. »Paten«, die neue Kollegen fachlich einarbeiten, kommen ebenso gut an wie die noch junge, aber wichtige Tradition unserer Geschäftsführung, mit »unseren Neuen« während einer Willkommensveranstaltung ins Gespräch zu kommen. Eine Chance für Neankömmlinge, die WIRO-Welt nicht nur aus der eignen, sondern auch aus der fachübergreifenden Perspektive kennen zu lernen.



Lebenslauf, Anschreiben, Vorstellungsgespräch: Bewerber müssen auf dem Weg zum Traumjob einige Hürden nehmen.

Work-Life-Balance: Der richtige Mix fürs (Arbeits-)Leben



Bei Engpässen im Alltag lässt die WIRO ihre Mitarbeiter nicht allein. Der Nachwuchs ist dann im Büro willkommen und kann sich, während Mutter oder Vater arbeiten, mit den dafür gepackten Spielkisten beschäftigen.

Die Gesundheit und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter sind keine betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, beeinflussen den Unternehmenserfolg aber maßgeblich. Nur wer sich am Arbeitsplatz wohlfühlt, ist motiviert und leistungsstark.

Wo Kundenkontakt herrscht, Emotionen und Termine eine große Rolle spielen, stehen unsere Mitarbeiter auch unter Stress. Tarifgehälter, moderne Arbeitsplätze und Weiterbildungen tragen zur Entfaltung ihrer Fähigkeiten bei – und damit zu einem guten Leben. Wenn sich dann auch Beruf und Familie gut vereinbaren lassen, umso besser!

Nur so können sie sich voll auf ihre Arbeit konzentrieren und einen guten Job machen.

Verkürzte Kernarbeitszeiten, Väter in Elternzeit, Teilzeit oder mobile Arbeitsplätze – das ist bei uns nicht neu. In den vergangenen Jahren ist der Stellenwert der Familie aber weiter gestiegen. 2013 haben wir uns Gedanken über geeignete Partner gemacht, die bei der Kinderbetreuung während der Ferien oder bei familiären Notfällen unseren Mitarbeitern unter die Arme greifen. Daraus sind drei ansprechende und abwechslungsreiche Ferienprogramme und eine Angehörigenberatung für Pflegefälle entstanden, die wir aktiv anbieten und umsetzen.



Team-Sport: WIROnauten beim Drachenboot-Rennen

Salat, immer nur Salat?

Sport, Gesundheitschecks oder Ernährungsberatung: Das betriebliche Gesundheitsmanagement ist heutzutage in aller Munde. Wichtige Bausteine, die wir dafür anbieten wollen, sind Ernährungswochen, Entspannungs- und Präventionsangebote oder Team-Sport ebenso wie die Modernisierung unserer Mitarbeiter-Büros mit neuen Möbeln und Klimatisierung sowie der flächendeckenden Versorgung mit Trinkwasser an acht zentralen Standorten.

»Gleichberechtigung für Frauen bedeutet Fortschritt für alle«

... lautete das Motto der UN zum Internationalen Frauentag am 8. März – und das nicht ohne Grund. Denn Frauen haben nach wie vor deutlich schlechtere Karrierechancen als Männer – gerade, wenn es um Führungspositionen geht. Bei der WIRO ist das anders: 60 Prozent des Teams sind Frauen, und auch bei den Führungskräften sind sie Damen gut dabei: 15 von 30 sind Frauen.

Früh übt sich: WIRO ist Top-Ausbilder

Wie gut ein Team funktioniert, merkt man auch am Nachwuchs. Zum zweiten Mal hat die Industrie- und Handelskammer zu Rostock uns den Titel »Top-Ausbildungsbetrieb« verliehen.

Seit 1990 haben 300 junge Menschen ihren Beruf bei der WIRO erlernt. 30 junge Leute ließen sich 2013 in fünf Berufen bei der WIRO ausbilden. 19 von ihnen sind angehende Immobilienkaufleute, fünf davon begannen ihre Ausbildung. Den Abschluss als Kauffrau für Bürokommu-

nikation strebten fünf junge Frauen an, darunter eine Auszubildende im ersten Lehrjahr. Zwei weitere Ausbildungseinsteiger gab es bei den Malern und Lackierern; insgesamt erlernten eine Frau und zwei Männer diesen Beruf. Neben einem Anlagenmechaniker machten zwei künftige Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik, die beide ihre Ausbildung 2013 begannen, das Azubi-Team komplett.



WIRO-Starter: von A bis Z

Hausbesuche, Betriebskostenabrechnung, Streit schlichten – Wohnungsverwaltung ist kein Kinderspiel. Erst recht, wenn man noch in der Ausbildung steckt. Anderswo sortieren Azubis Akten und kochen Kaffee. Bei der WIRO verwalten die angehenden Immobilienkaufleute ein ganzes Quartier. Der Echttest für den WIRO-Nachwuchs.

Ein Mieter zieht um: Handtuchhaken und Toilettenpapierhalter müssen bis zum Auszug ab. Weiter geht es in die Küche. Der Fliesenspiegel muss weg – es sei denn, der Nachmieter findet Gefallen dran. Beim Hausbesuch erklären unsere Azubis, was der Mieter bis zur Wohnungsabnahme im März erledigen muss. Zwar haben sie ihren Berufsabschluss noch nicht in der Tasche, verwalten aber schon ein ganzes Quartier: vier Blöcke mit 272 Wohnungen. Die WIRO-Lehrlinge haben ein eigenes Büro im

KundenCenter Groß Klein, mit allem Drum und Dran. Im Turnus wechselt die »Belegschaft«, damit die 19 angehenden Immobilienkaufleute reihum den Echttest machen können – von A wie Abnahme bis Z wie Zusammenarbeit mit den Ämtern.

Falls es doch mal klemmt, hilft die Wohnungsverwalterin des Objektes. Sie ist Mentorin für die Azubis, hat ihr Büro zwei Türen weiter. Auch wenn sie sicherheitshalber ein Auge auf alles hat, muss sie selten eingreifen: Unsere Azubis sind durch die praxisnahe Ausbildung bei der WIRO bestens vorbereitet. Und wenn trotzdem ein Fehler passiert, ist das kein Beinbruch. Jeder muss doch mal anfangen. Das verstehen auch die Mieter, denn eins steht fest: Wer den Sprung ins kalte Wasser meistert, ist für den Beruf gerüstet.



Ganz normaler Alltag: Der WIRO-Nachwuchs übernimmt Sprechtag, löst Reparaturaufträge aus und vermittelt bei Streit zwischen Nachbarn.

Spitze: Erster Platz für WIRO-Azubis

Eine Wohnung nach Sandra Scharrenwebers und Sanne Stuths Geschmack müsste so aussehen: Altbau mit Panoramafenstern und Kaminofen, Echtholz-Parkett und Fußbodenheizung. Selbst Fliesenfarben und Quadratmeter haben die jungen Frauen im Kopf. Das schnuckelige Luxusheim gibt es sogar schon – auf dem Papier. Entworfen von den beiden WIRO-Azubis – und preisgekrönt.

Über das Thema für ihre Abschlussarbeit mussten die zwei angehenden Immobilienkauffrauen und ihre Mitstreiterin von einem Rügener Wohnungsunternehmen nicht lange diskutieren: Altbau fanden sie alle spannend. Die Frage: Wie saniert man alte Häuser, damit sie modernen, hohen Wohnansprüchen genügen?



Ein Jahr lang haben Sandra Scharrenweber und Sanne Stuth recherchiert und getüftelt, Grundrisse geändert, Preise erfragt, Material-Mengen berechnet und Kosten geschätzt. Am Ende gab es dafür einen tollen ersten Platz.

Lernen ohne Grenzen

Für die zwei Hansestädterinnen im letzten Lehrjahr stand fest: Das Untersuchungsobjekt müsste eines der typischen, charmanten Klinkerhäuser aus den 1940er-Jahren in ihrem Rostocker Stadtteil Reutershagen sein. Denn vor 80 Jahren hatten die Menschen ganz andere Vorstellungen vom Wohnen: kleine Zimmer, Bäder ohne Fenster, praktisch geschnitten für viele Bewohner auf wenig Raum. Heute wollen Mieter mehr: große Räume, offene Küchen, Abstellräume.

Ein Jahr lang haben die Fast-Immobilienkauffrauen recherchiert und getüftelt. Sie haben Grundrisse geändert, Preise erfragt, Material-Mengen berechnet und Kosten geschätzt. Bis ins letzte Detail haben sie die 14 Wohnungen zwischen 70 und 85 Quadratmeter geplant. Auf dem Papier haben sie Bäder und Zimmer zusammengelegt, alte Kaminschächte zu Abstellräumen umfunktionierte, Fenster vergrößert, Balkone an- und barrierefreie Duschen eingebaut. Aber bei allem Komfort: Die Reutershägerinnen haben streng kalkuliert, damit die Miete bezahlbar bleibt.

Auch wenn ihr Entwurf vorerst Theorie bleibt, hat sich die Mühe gelohnt. Für den ersten Platz gab es 700 Euro vom Immobilienverband IVD. Das Schönste: Bei der Preisverleihung haben sich Sandra Scharrenweber und Sanne Stuth gefühlt wie bei den Oscars.

Wenig Berufserfahrung, aber trotzdem raus ins große Europa? – Für fünf lettische Jugendliche ist dieser Traum wahr geworden. Drei Wochen lang lernten sie bei der WIRO die deutsche Ausbildungs- und Arbeitswelt kennen.



Alte Tapeten runter, Kratzer schleifen, Dellen spachteln, sauber machen: Maler müssen mehr können, als nur tapezieren und streichen. Diese Erfahrung haben die lettischen Nachwuchs-Handwerker Dmitrijs Kolomnins (17), Aleksandrs Kuzmins (17), Sergejs Rudakovs (19), Toms Austrins (20) und Matiss Kristians Beks (19) schon während ihres ersten Praktikumsstages bei der WIRO gemacht. Mithilfe des EU-Förderprogramms »Leonardo da Vinci Mobilität« ist für die Lehrlinge aus Riga ein Traum wahr geworden: Drei Wochen lang lernten sie in Rostock die deutsche Ausbildungs- und Arbeitswelt kennen. 14 Tage davon nahmen die WIRO-Maler Eckhard Richter und André Hahn die jungen Männer unter ihre Fittiche und arbeiteten sie in die Grundfertigkeiten des Malerhandwerks ein – in der Beruflichen Schule für Technik in Rostock bildeten sie sich weitere fünf Tage theoretisch weiter.

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



