

---

# WOHNFÜHL- BERICHT

2015

---







# Roter Faden

|                                |     |     |     |     |     |     |     |    |
|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| <b>Vorwort</b>                 | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 2  |
| <b>Die WIRO in Zahlen</b>      | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 4  |
| <b>Wir für Rostock</b>         | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 6  |
| <b>Wir für Kunden</b>          | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 12 |
| <b>Wir für Umwelt</b>          | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 18 |
| <b>Wir für Nachbarschaften</b> | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 24 |
| <b>Wir für Mitarbeiter</b>     | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 30 |
| <b>Wir für Zukunft</b>         | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 36 |
| <b>Geschäftszahlen</b>         | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | •—• | 42 |



## Gut für Rostock

Nach Hause kommen zum Aufatmen,  
Wohlfühlen oder einfach:



Wohnfühlen,  
wie wir bei der WIRO sagen.





Das Zuhause ist der Ort, an dem wir Ruhe und Entspannung finden. Wenn die Wohnungstür ins Schloss gefallen ist, tanken wir Kraft für den Alltag. Daheim verbringen wir Zeit mit der Familie oder mit Freunden. Wohl jeder hat einen Lieblingsplatz in seinen vier Wänden. Für viele ist die Couch das Herzstück im Wohnzimmer. Leder oder Leinen, beige oder orange, kleines Sofa, Zweisitzer oder Eckcouch? So groß wie die Auswahl im Möbelhaus ist auch das Wohnungsangebot bei der WIRO Wohnen in Rostock im gesamten Stadtgebiet. Mehr als 70.000 Menschen sind in unseren Mietwohnungen zu Hause. Immer bekannter wird auch unser zweites Standbein: Tausende Eigentümer lassen ihre Immobilie durch die WIRO verwalten.

Rostock ist eine der attraktivsten Städte im Nordosten der Republik. Maritimes Flair und Weltoffenheit, Tradition und Moderne, ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie ein attraktives Umland sind Pluspunkte. Die Wirtschaftskraft ist in den vergangenen Jahren dank vieler erfolgreicher Unternehmen, Universität und Forschungseinrichtungen deutlich gewachsen. Und auch Stadtentwicklungsprojekte wie die Bebauung der

Rostocker Schokoladenseite zwischen Holzhalbinsel und Nikolaikirche üben eine große Anziehungskraft auf Menschen und Firmen aus.

Rostock wächst. Und die WIRO wächst mit. Neue Wohnhäuser entstehen, und wir bauen vorhandene Immobilien um. Immer mehr Menschen schenken uns ihr Vertrauen. Und umgekehrt geben wir Rostock viel zurück: Dank ihrer Unabhängigkeit und Wirtschaftskraft konnte die WIRO im vergangenen Jahr mehr investieren. Kompetenter und verlässlicher Partner sind wir auch in Sachen Klimaschutz und produzieren umweltfreundliche Energie direkt dort, wo sie gebraucht wird. Das spart Kosten und schont die Umwelt. Ausgebaut haben wir überdies unser Engagement für Bildung, Soziales, Kunst, Musik und Sport – machen so städtisches Wohnen noch liebenswerter, damit Rostock weiter wachsen kann.

Mit diesem Wohnführbericht geben wir einen Überblick über unsere Leistungen, die wir als kommunales Wohnungsunternehmen für die Hansestadt Rostock erbringen. Viel Vergnügen beim Lesen wünschen Ihnen herzlich



**Ralf Zimlich**  
*Kaufmännischer Geschäftsführer  
Vorsitzender und Sprecher  
der Geschäftsführung*



**Christian Urban**  
*Technischer Geschäftsführer*



**35.499 Wohnungen**, außerdem: 627 Gewerbeobjekte, 473 Bootsliègeplätze, 8 Turn- und Sporthallen sowie 3 Jugend- und Studentenhäuser gehören zum WIRO-Bestand.

Achterbahn der Leerstandsquoten: 1990 gab es 13.000 gezählte Wohnungssuchende. 2001 lag der Leerstand bei 8,83 Prozent. Zum Jahreswechsel 2015/16 waren wieder gerade mal **1,21 Prozent** der WIRO-Wohnungen nicht vermietet.

Durchschnittlich **36,5 Quadratmeter** bewohnt jeder Rostocker, vor 30 Jahren waren es noch 21,5.

**1992** starteten wir unser Sanierungsprogramm: 12 Jahre lang hat die WIRO Stadtteil für Stadtteil, Wohnung für Wohnung modernisiert, renoviert und umgebaut.

**50.000 Menschen** haben sich in den vergangenen 25 Jahren bei der WIRO beworben. 600 Mitarbeiter hat die WIRO. Sie geben täglich ihr Bestes, damit WIRO-Mieter gut wohnen.

**35.499** WOHNUNGEN  
**1,21%** LEERSTAND  
**36,5** JE ROSTOCKER  
**1992** START DER SANIERUNGSPROGRAMME  
**50.000** BEWERBER BEI WIRO

**25 Jahre WIRO**



Der Schlüsselnotdienst der WIRO hat in 25 Jahren **50.000 Zylinder** ausgetauscht. Seit dem Jahr 2000 sind die Männer rund um die Uhr im Einsatz.

**50.000** ZYLINDER  
AUSGETAUSCHT

**83%**  
GUT BIS SEHR GUT  
BEURTEILTEN WIRO

Was die Mieter während der großen Sanierungen erduldet haben, wäre jetzt undenkbar: Wochenlang waren Bäder und Küchen unbenutzbar, Flure und Wohnzimmer waren Baustellen. Ganz anders heute: **83 Prozent** unserer Mieter beurteilen ihre Wohnsituation in unserer Umfrage im Herbst 2015 mit guten bis sehr guten Noten.

**25.000** BÄUME

1997 investierten wir erstmals in die Gestaltung unserer Grünflächen: 5 Millionen DM. Was vielleicht viele nicht wissen: **25.000 WIRO-Bäume** stehen in den Innenhöfen und vor den Türen unserer Häuser.

**53** FOTOVOLTAIK-ANLAGEN

**72,5** MIO. EURO  
FÜR ROSTOCK

404 Millionen D-Mark schuldete die WIRO der KfW-Bank nach der Wende. Seit 1994 schreiben wir schwarze Zahlen: **72,5 Millionen Euro** flossen allein in den vergangenen fünf Jahren – 2016 noch nicht mitgerechnet – in den Haushalt der Hansestadt.

FAMILIEN-GRUNDSTÜCKE

**4.200**

Seit 2003 lassen wir die Sonne für unsere Mieter arbeiten und haben dafür die ersten Module aufs Dach gebracht. Mit heute **53** Fotovoltaik- und 24 Solarthermieanlagen, 3 Wärmepumpen und einer Eisspeicherheizung halten wir die Betriebskosten kleiner und schonen die Umwelt.

Grundbuchrecht und technische Erschließung – das waren vor 25 Jahren noch böhmische Dörfer: Der Sprung ins kalte Wasser hat sich gelohnt: 20 Wohngebiete hat sich WIRO bis heute erschlossen und verkauft und für **4.200 Familien** den Weg zum eigenen Heim gebnet.

in Zahlen



WIR FÜR ROSTOCK

# Aufbruchstimmung in Rostock

Die WIRO trägt Verantwortung. Entscheidungen zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsangebot treffen wir mit Weitsicht und Augenmaß. Gewohnt gut.









# Für eine Stadt mit Zukunft

## **Rostock wächst – und braucht mehr Wohnraum. Die WIRO baut.**

Immer mehr Menschen zieht es nach Rostock, heute leben hier mehr als 206.000. Jeder von ihnen braucht Platz. Gesucht werden bezahlbare Wohnungen – in allen Stadtteilen, für kleine Haushalte und sehr große, barrierearm und generationsübergreifend. Doch das Angebot wird knapper, gerade einmal 1,21 Prozent der 36.000 WIRO-Wohnungen waren zum Jahreswechsel 2015/16 unvermietet. Ein Trend, dem wir Einhalt gebieten – mit Neubau und Modernisierung unseres Bestandes.

## **Dünenquartier**

»Achtung Baustelle!« heißt es auch in der Warnemünder Parkstraße. Im August 2015 war Baustart für das Quartier gleich hinter den Ostseedünen. Seither stehen Bauarbeiter, Bagger und Kräne nicht mehr still. Für die 55 mal 65 Meter große Baugrube wurden 9.000 Tonnen Erde ausgehoben. Die Fundamente für eine Tiefgarage und vier Wohnhäuser sind betoniert, das unterirdische Parkdeck ist bereits fix und fertig. Bis zum Jahreswechsel 2017/18 entstehen 60 Mietwohnungen – barrierearm, mit Balkon, französischen Fenstern und Aufzügen.

 [www.WIRO.de/Dünenquartier](http://www.WIRO.de/Dünenquartier)





### InselQuartier

Auf der Rostocker Holzhalbinsel sah es nach der Grundsteinlegung für das InselQuartier im Juni 2015 einige Monate lang aus wie auf dem Mond: haushohe Kieshaufen, tonnenweise Schotter und Erde. Auf dem kompletten Baufeld, 13.400 Quadratmeter groß, haben schwere Maschinen 1,20 Meter Boden abgetragen. Riesige Bohrkräne und eine Presse brachten 5.400 Quadratmeter Spundwand und mehr als 1.000 Bohrpfähle in die Erde, um den Baugrund für den Rohbau vorzubereiten. Die Sohle für den Keller und die Tiefgarage liegt, jetzt wachsen die ersten Wände in die Höhe. 180 Mietwohnungen entstehen hier – 65 bis 135 Quadratmeter groß, mit unvergleichlichem Wasserblick. 2018 sollen die ersten Mieter ihre Wohnungsschlüssel in den Händen halten. Eine Baustellenkamera sorgt für Live-Bilder und den Hausbau im Zeitraffer. Der Blick vom Turm der Petrikirche auf die größte WIRO-Baustelle und den Stadthafen sagt mehr als tausend Worte und macht das ambitionierte Bauvorhaben, das man bislang nur von Plänen und Computersimulationen kennt, erlebbar.

 [www.WIRO.de/InselQuartier](http://www.WIRO.de/InselQuartier)





### Wien? London? Rostock!

Ein Quartier der kurzen Wege soll es werden, grün und urban, mit hoher Lebensqualität für alle: das Werftdreieck. Der Entwurf des Wiener Architekturbüros Albert Wimmer und des Londoner Büros der Landschaftsarchitekten Martha Schwartz Partners überzeugte die Wettbewerbs-Jury des städtebaulichen Wettbewerbs in allen Punkten. 20 Planer waren eingeladen, an der Gestaltung des neuen Wohnquartiers mit mehreren Hundert Wohnungen zu tüfteln, 17 reichten ihre Entwürfe ein.

Weil das Quartier und größte Neubauprojekt des Landes viele Rostocker bewegt, dürfen sie mitreden – von Anfang an. Dazu bat die WIRO die Hansestädter zum Dialog auf Augenhöhe und beauftragte Fachbüros, im Vorfeld des Wettbewerbs Ideen und Hinweise zu sammeln: online, bei öffentlichen Dialog-Veranstaltungen und Quartiers-Spaziergängen. Die Vorschläge der Rostocker wurden in die Wettbewerbs-Auslobung aufgenommen und im Siegerentwurf hervorragend umgesetzt. Nach der Entscheidung der Jury im März 2016 ging der Bürgerdialog in die nächste Runde.

 [www.werftdreieck-rostock.de](http://www.werftdreieck-rostock.de)

## 25 Jahre Auf der Suche



**33.000**

sanierte Wohnungen  
davon:  
9.000 Altbauwohnungen  
24.000 industrieller  
Wohnungsbau (»Platte«)



**33.000**

neue  
Wohnungstüren



**560**

Grundriss-  
veränderungen



**140.000**

neue Fenster

1990 lebten fast 50.000 Menschen mehr als heute in Rostock, es herrschte Wohnungsnotstand. Damals gab es 48.199 WIRO-Wohnungen, 13.000 Mietinteressenten waren registriert, jahrelange Wartezeiten normal. Vielfach gab es undichte Dächer, kaputte Fenster und Fassaden oder Außentoiletten. Bei ihren großen Sanierungen zwischen 1992 und 2004 hat die WIRO 33.000 Wohnungen modernisiert – und insgesamt 1,3 Milliarden Euro investiert.



## Wohnen für alle

Das Stichwort »Mietpreisbremse« gelangte 2015 bundesweit in die Schlagzeilen. Eine schwierige Diskussion, auch in Rostock. Denn Wohnen ist ein Menschenrecht. Durchschnittlich 36,5 Quadratmeter bewohnt jeder Rostocker, vor dreißig Jahren waren es noch 21,5. Die Vorteile des Lebens in der Stadt sind gute Argumente für Vermieter: kurze Wege, eine intakte Verkehrsinfrastruktur und ein attraktives und buntes Kultur- und Freizeitangebot. Dennoch ist Vorsicht geboten, damit der Wohnungsmarkt nicht überreguliert wird. Bei der WIRO finden Interessenten aus allen Einkommensgruppen eine Wohnung. So steht es im Gesellschaftervertrag. Und so wird es bleiben. Die WIRO-Mieten sind auch 2015 nur sehr behutsam erhöht worden. In den vergangenen fünf Jahren ist die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete um 17 Cent pro Quadratmeter gestiegen, auf aktuell 5,75 Euro pro Quadratmeter.



durchschnittliche  
monatliche Netto-  
kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup>

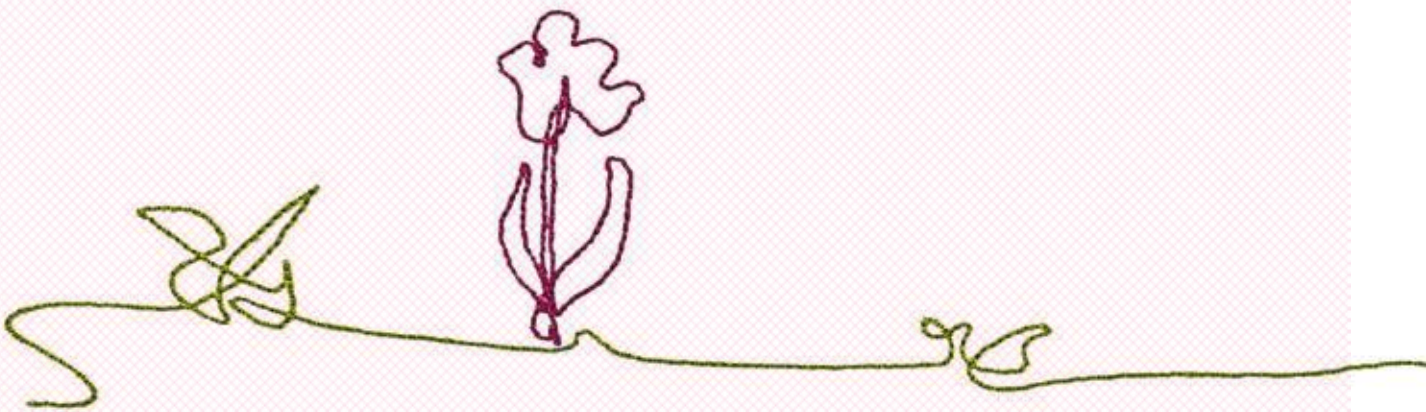
17 Cent/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Anstieg  
der Nettokaltmiete in den  
letzten fünf Jahren



## WIR FÜR KUNDEN

# Herzlich willkommen bei der WIRO ;-)

Zum besten Service gehört eine freundliche Begrüßung.  
Und dass jemand da ist, wenn Fragen oder Sorgen auftreten.  
»Schön, dass Sie da waren. Und danke, dass Sie uns vertrauen.«









## Gutes Zeugnis

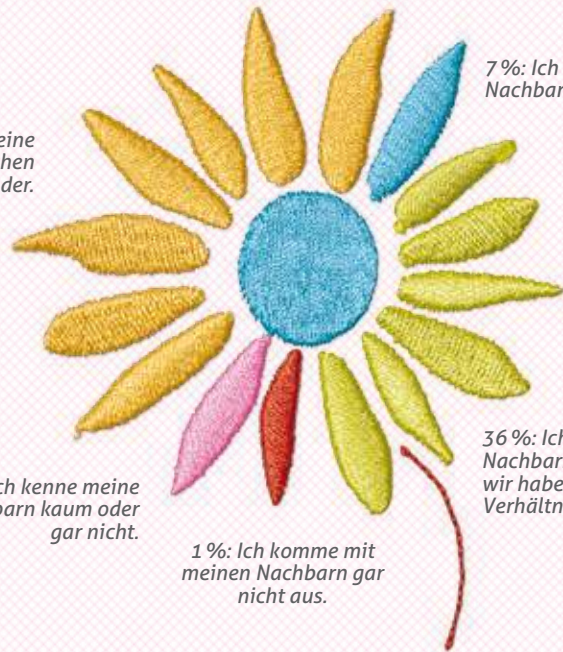
45 %: Ich kenne meine Nachbarn, wir sprechen gerne miteinander.

11 %: Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.

1 %: Ich komme mit meinen Nachbarn gar nicht aus.

7 %: Ich bin mit Nachbarn befreundet.

36 %: Ich kenne meine Nachbarn näher, wir haben ein gutes Verhältnis.



Verhältnis zu den Nachbarn

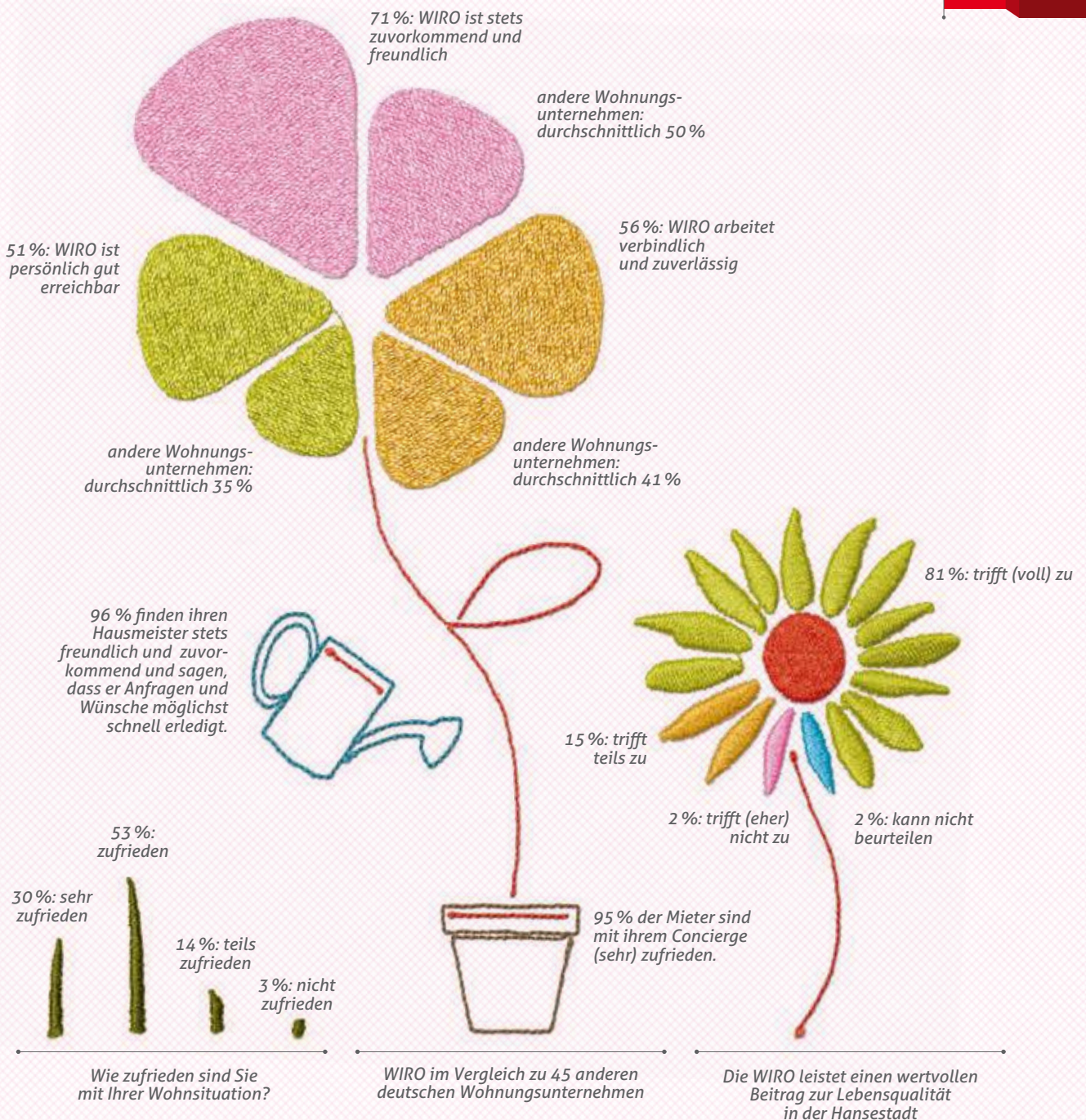
### Nachgehakt: Wie zufrieden sind WIRO-Mieter mit ihrer Wohnung und der Arbeit ihres Vermieters?

Moderne Wohnungen, freundliche, zuvorkommende Vermieter und Wohnungsverwalter, schnelle, kompetente Hausmeister und Handwerker, gute Nachbarn: 83 Prozent unserer Mieter bewerten ihre Wohnsituation und die Arbeit der WIRO mit guten bis sehr guten Noten. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Telefon-Umfrage, die im Herbst 2015 von der unabhängigen Agentur Analyse & Konzepte durchgeführt wurde.

Die Hamburger Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus untersuchte im Vergleich mit 45 anderen deutschen Wohnungsunternehmen, wie zufrieden unsere Kunden mit ihren Wohnungen, nachbarschaftlichen Umfeldern oder den Reparatur- und Serviceleistungen sind. Der Fragebogen umfasste über 60 Punkte. Aus einer Zufallsstichprobe von 3.000 Mietern nahmen 1.206 teil.

92 Prozent der Mieter würden die WIRO an Freunde und Bekannte weiterempfehlen. Darauf sind wir stolz, denn gute Meinungen fallen nicht vom Himmel. Dafür braucht es Verantwortung, viel Engagement und Fleiß. Mit unserer Marke »Die Wohnfühlgesellschaft« versprechen wir unseren Kunden, dass ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen. Die Ergebnisse der Analyse beweisen, dass wir damit Ernst machen.





### 95 Prozent »Wiederholungstäter«

»Ja, ich würde wieder bei der WIRO mieten«, sagen 95 Prozent der Befragten, die einen Umzug planen. Am glücklichsten sind offenbar die Bewohner des Stadtteils Evershagen. Dass die WIRO mit Sport-, Kultur- und Vereinsengagement einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität in der Hansestadt leistet, finden 81 Prozent der Interviewten in ganz Rostock.

Weil nachbarschaftliche Verhältnisse im Quartier als wichtiger Faktor für die Wohnzufriedenheit gelten, wurden auch diese hinterfragt. Das Ergebnis: Zwar könnten die Rostocker Nachbarschaften unter jungen Leuten und Familien enger sein, dafür haben aber 43 Prozent der Befragten ein gutes, zuweilen sogar freundschaftliches Verhältnis zu ihren Nachbarn.

Verbesserungspotenzial sehen Mieter, die sich durch Lärm gestört fühlen, andere wünschen sich mehr Sauberkeit im Haus.



## Kundenservice

### 2.0

Die digitale Welt verändert den Kundenservice in Zukunft deutlich. Zwar melden sich die meisten Menschen immer noch telefonisch, aber die Zahl der Anrufe sinkt. Dagegen nimmt die Anzahl der E-Mails unserer Mieter deutlich zu, im letzten Jahr um fast 38 Prozent. Der elektronische Postkasten ist rund um die Uhr geöffnet. Alle E-Mails werden an die zuständigen Bereiche weitergeleitet. Unser Ziel – eine Bearbeitung innerhalb von 24 Stunden – haben wir 2015 schon fast erreicht.

Noch einen Schritt weiter geht das geplante Mieterportal: Unsere Mieter sollen zukünftig Unterlagen wie die letzte Betriebskostenabrechnung abrufen und Formulare ausdrucken können.

Auch Schadensmeldungen könnten dann online abgegeben werden. Dieses Angebot soll die persönliche Beratung in den KundenCentern nicht ersetzen, aber ergänzen.

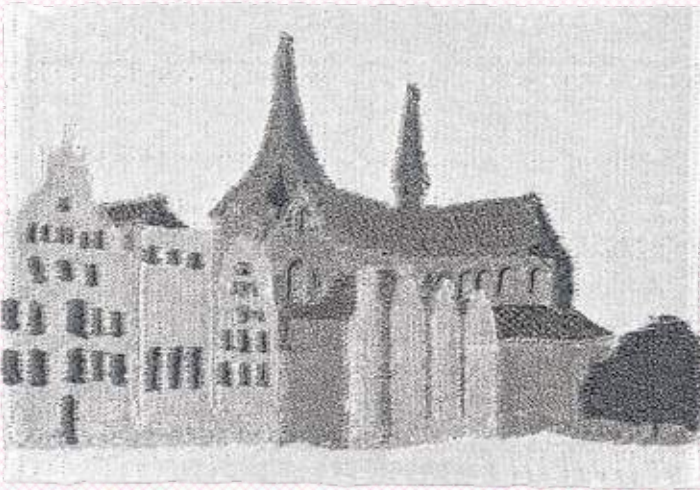
### Einfach besser schreiben

Für gutes, zeitgemäßes und leicht verständliches Deutsch: Der Verein Deutsche Sprache e. V. zeichnete 2015 die WIRO-Wortwelt mit dem Titel »Sprachvorbild« aus. »Das Ziel, sowohl standardisierte als auch individuelle Unternehmens-Korrespondenz allgemein verständlich zu formulieren, ist vorbildlich umgesetzt worden«, so Regionalleiter Prof. Dr. Dr. Dieter Rasch. Als besonders gutes Beispiel hebt der Verein die neue Hausordnung des Wohnungsunternehmens hervor: mit klaren Sätzen, kurzen Wörtern und ganz ohne bürokratische Floskeln.



# 25 Jahre

## Das waren noch Zeiten



1990 zogen Klempner und Heizungsmonteure mit Handwagen, Rohrzanze und Schweißgerät von Haus zu Haus. Allerdings konnten zwischen der Schadensmeldung und der Reparatur einige Wochen vergehen, denn es mangelte stets an Material und Ersatzteilen. Telefone gab es kaum. Damals meldeten sich die Fachleute noch per Postkarte an. Heute fährt niemand mehr ohne Tablet los.

## WIRO und die starken Männer

120 Maler, Tischler, Elektriker, Sanitärfachleute, Schlüsselmonteure und Gärtner – die Mitarbeiter des Bauservice sind ein eingespieltes Team in sechs Gewerken. Um die 52.000 Aufträge stehen auf der Agenda – im Jahr. Von defekten Fenstern und verstopften WC bis hin zu kalten Heizungen oder stummen Klingelanlagen – es gibt nichts, was es nicht gibt. Unsere Mieter kennen und mögen die Männer in den roten, weißen oder grünen WIRO-Monturen. Nicht nur, weil sie den Bestand aus dem Effeff kennen und

immer wissen, was zu tun ist. Die Kollegen sind auch noch richtig sympathisch. Von der Schadensmeldung über Terminvereinbarungen bis zur Qualität der Reparatur: Mehr als 90 Prozent der Teilnehmer unserer Mieterbefragung geben ihnen die Noten 1 oder 2. Auf Anfragen, so die Mietermeinung, reagieren die Fachmänner freundlich, schnell und unkompliziert. Nur 4 Prozent finden, dass der Regiebetrieb nicht flexibel genug auf Terminvereinbarungen reagiert.



Mitarbeiter  
in den einzelnen Gewerken



So viele Mieter gaben dem WIRO-Bauservice die Noten 1 oder 2 in den einzelnen Kategorien



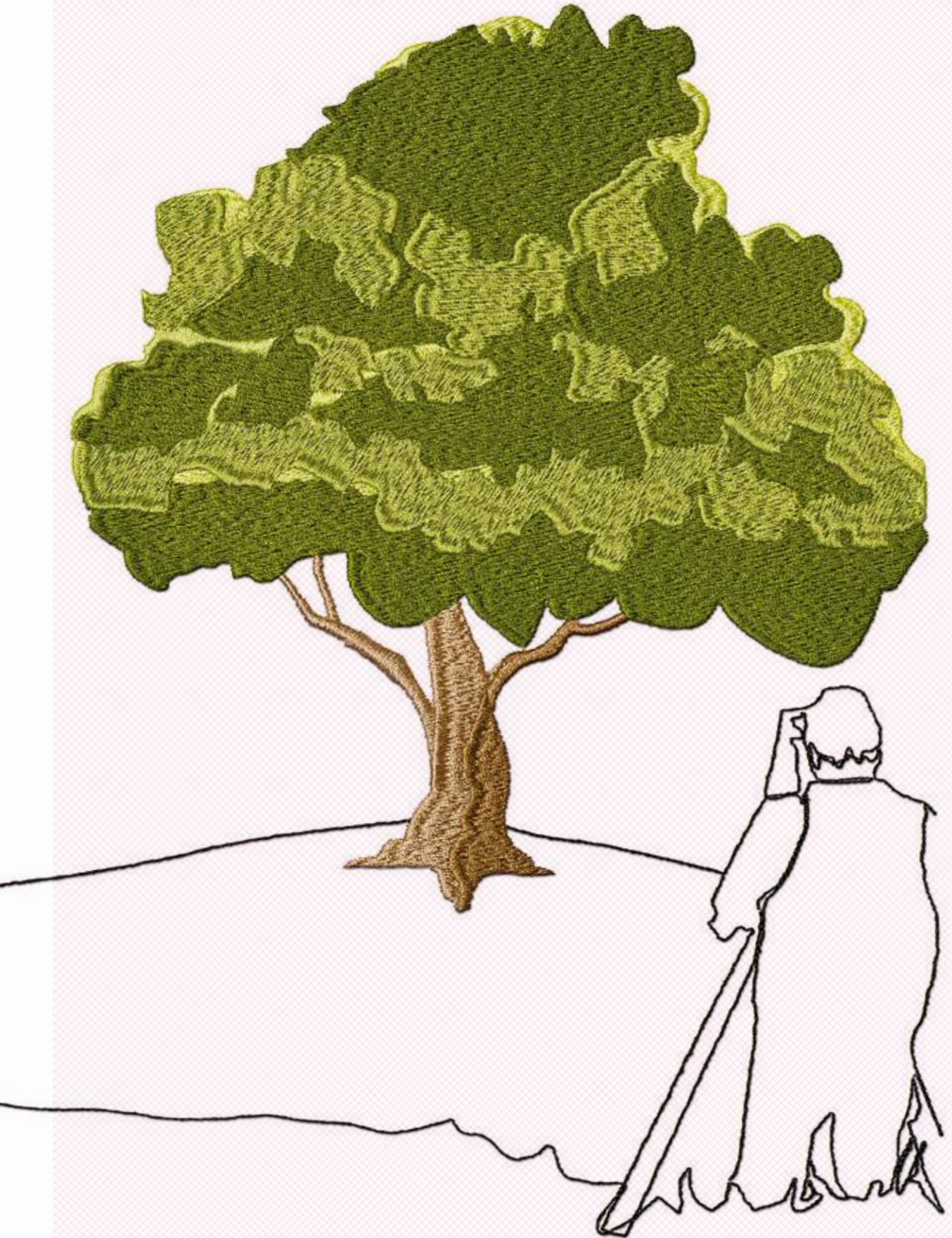
WIR FÜR UMWELT

# Beim Wohnen kann man heute viel lernen

Jedenfalls in einem Haus mit Eisspeicher. Ruhe finden oder eine Auszeit nehmen kann man auch im Innenhof oder vor der Tür. 25.000 WIRO-Bäume stehen da. Ganz schön grün!









## Erdwärme: Energie vor Ort

69 CO<sub>2</sub>

Emissionen werden  
jährlich durch den  
Einsatz von Wärme-  
pumpen eingespart

**Unsere Erde gibt täglich etwa viermal mehr Energie in die Atmosphäre ab, als wir derzeit verbrauchen. Die WIRO nutzt Geothermie, um ihre Klimabilanz kontinuierlich zu verbessern und ihre Mieter vor hohen Energiekosten zu schützen.**

Bevor das InselQuartier auf der Rostocker Holzhalbinsel gen Himmel wachsen kann, ging es erst einmal in die Tiefe – 130 Meter. Die WIRO plant, 180 Wohnungen ab 2018 vollständig mit Geothermie in Verbindung mit einer Wärmepumpe zu beheizen. 80 Erdwärmesonden wurden dafür in die Erde gebohrt. 69 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen können so jährlich eingespart, 545 MWh nutzbare Wärmeenergie produziert werden. Um Brauchwasser bereitzustellen, wird Fernwärme genutzt. Die Gesamtkosten für die Anlage belaufen sich auf circa 865.000 Euro. Gefördert wird das Projekt mit gut einer viertel Million Euro aus dem »Europäischen Fonds für regionale Entwicklung« (EFRE).

Erdwärme im  
InselQuartier

130

Meter  
Bohrtiefe

Geothermie ist nicht nur landschaftsschonend, kohlendioxidarm und nach menschlichem Ermessen unerschöpflich. Sie stellt ihre Energie darüber hinaus zuverlässig, grundlastfähig und zu stabilen Preisen zur Verfügung. Die Wärme aus der Erde ist für den Verbraucher immer verfügbar, rund um die Uhr, wetterunabhängig und zu jeder Jahreszeit.

Wie im InselQuartier sollen auch die 60 neuen Wohnungen im Warnemünder Dünenquartier ab Ende 2017 zum Großteil mit dieser Technologie beheizt werden. 24 Erdwärmesonden wurden dafür in vertikal angeordnete »Bohrlöcher« in den Untergrund eingebaut.





*Erdwärme ist umweltfreundlich und sparsam, es fallen nur die Stromkosten für die Wärmepumpe an – wie im Rostocker InselQuartier.*

180

Wohnungen mit Geothermie  
(ab 2018)

80

Erdwärmesonden

545

MWh jährlich  
nutzbare Wärmemenge



## Freie Fahrt für Elektro-Renner

Dem Fahrrad, sagt man, gehört die Zukunft. Es ist leise, emissionsfrei und effizient. Die 19 WIRO-Pedelecs sind aber nicht nur gut fürs Klima. Mit einer Geschwindigkeit von bis zu 25 Stundenkilometern lässt sich mit den motorisierten Drahteselns viel Zeit im Stadtverkehr sparen. Die Akkus reichen – je nach Tritt in die Pedale – für Touren bis zu 80 Kilometern. Aufgeladen werden die Batterien der E-Räder mit Solarstrom. Den produziert die WIRO selbst. Zum grünen Fuhrpark der WIRO gehören zudem vier Elektroautos und zwei Erdgasfahrzeuge.





## Gut gerüstet

Ob Öl, Gas oder Kohle: Fossile Energieträger sind endlich. Die Kosten für Strom und Heizung haben sich in den vergangenen 15 Jahren verdoppelt, und sie steigen weiter. Darum setzt die WIRO auf regenerative Energieerzeugung: beim Umbau eines Wohnblocks im Stadtteil Toitenwinkel zum Energiesparhaus, bei der Entkernung und Grundsanierung der Rostocker Straße in Warnemünde – bei Neubauten sowieso. Mit heute 53 Fotovoltaik- und 24 Solarthermieanlagen, 3 Wärmepumpen und einer Eisspeicherheizung

stabilisieren wir die zweite Miete und unterstützen den Umweltschutz. Die Technologien entwickeln sich immer weiter – und die WIRO bleibt am Ball.

Ein Beispiel: Damit bei der WIRO das Licht brennt, braucht es eine Menge Strom. Treppenhäuser, Sporthallen, Parkplätze und Hauseingänge werden von etwa 100.000 Lampen erhellt. Die werden schon seit einiger Zeit Stück für Stück auf LED-Technik umgerüstet.



25  
Jahre

Immer der Sonne nach

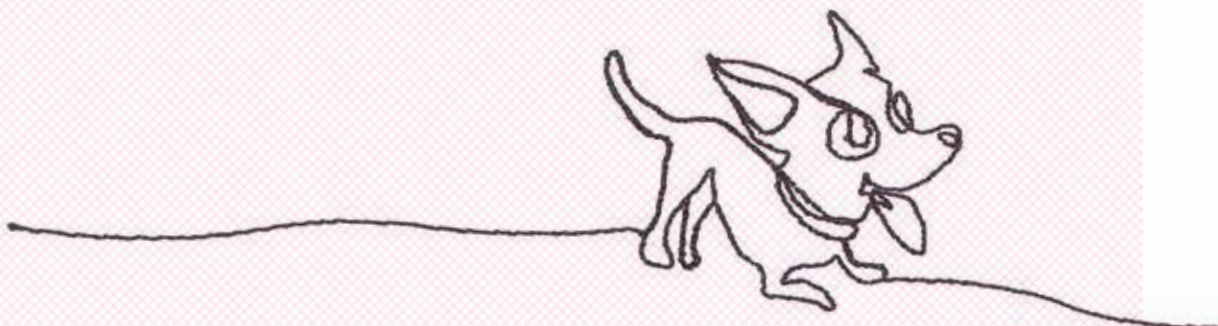
Keine Fliesen im Bad, nicht mal Zentralheizung war selbstverständlich, im Altbaubestand waren ganze Straßenzüge dem Verfall preisgegeben. An die Energiewende war 1990 in Rostock noch lange nicht zu denken. 2003 hat die WIRO ihre ersten Fotovoltaikmodule aufs Dach gebracht. Das Hochhaus »Vitus« mit seinen 760 Solar-Rechtecken und 220 Wohnungen ist ein Vorzeigebispiel für Klimaschutz und Energieeffizienz bei der WIRO: Niedrigtemperaturheizungen, gedämmte Fassaden und Holzfenster halten mehr Wärme in den vier Wänden. Im Schnitt ist der Heizenergieverbrauch seit der Modernisierung um 50 Prozent gesunken.



WIR FÜR NACHBARSCHAFTEN

# Uns interessieren Menschen und Ideen

Selbst die beste Idee hinterlässt nur Spuren, wenn Menschen mit Herz und Hand dahinterstehen. Uns interessieren Menschen und Ideen. Darum mischen wir uns ein, motivieren und organisieren Unterstützung, wo es nötig ist.









## Wünsche werden wahr

**Zum 25. Geburtstag der WIRO gab es Geschenke. Das Besondere: Nicht die WIRO, sondern die Rostocker durften sich wünschen, was ihren Quartieren guttut.**

Die WIRO hat in ihrem Jubiläumsjahr viele Glückwünsche bekommen – und in einem Vierteljahrhundert viel für Rostock getan. 72,5 Millionen Euro Gewinn flossen allein in den vergangenen fünf Jahren – 2016 noch nicht mitgerechnet – in den Haushalt der Hansestadt. Das kommt allen zugute, denn die wirtschaftliche Stabilität gibt uns Spielraum, um uns gesellschaftlich zu engagieren. Wir unterstützen mehr als 90 Institutionen in Rostock, darunter kleine und große Künstler, Ehrenamtler, Sportler, Kinder, Vereine und viele Feste. Zum 25. WIRO-Jubiläum durften sich die Stadtteile ein Extra wünschen. Mit jeweils 2.500 Euro unterstützen wir Projekte, die den Quartieren guttun. Hier einige der Gewinner aus 30 Vorschlägen.



### Treffpunkt Spielplatz

Trampolin, Kletterspinne oder Schaukeltier: In den Stadtteilen Lütten Klein, Evershagen, Groß Klein und Schmarl stehen schon nigelneue Geräte auf den Spielplätzen. Eltern, Kinder und Anwohner haben sie sich ausgesucht.





### Helden der Kindheit

Pippi Langstrumpf, Tom Sawyer und die Biene Maja: In der Schulbibliothek der Grundschule »An den Weiden« in Toitenwinkel stehen jetzt mehr Helden der Kinderliteratur in den Regalen. Mit neuen Büchern über starke und selbstbewusste Figuren, die in fantasievollen Geschichten viele Abenteuer erleben, wollen Lehrer und Eltern die Leselust ihrer Kinder fördern.



### Ein Plätzchen im Hinterhof

Raum für kreative Ideen bietet ein heimeliger Hinterhof in der Rostocker Innenstadt: Hier hat sich eine WIRO-Hausgemeinschaft ein Gartenhäuschen für Spielzeuge mit neuer Sitzgruppe eingerichtet – zum Klönen, Grillen und Pausemachen.



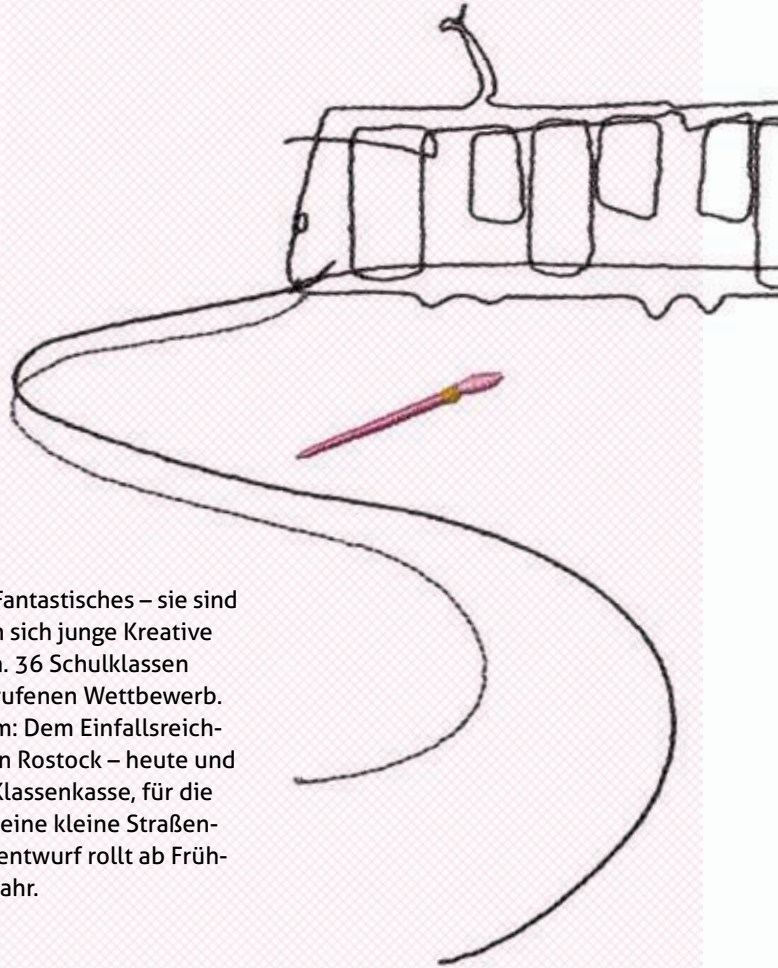
### Kein Frühling ohne Magnolie

Mit ihrer Blüte gehört sie zum Schönsten, was die Pflanzenwelt zu bieten hat – die Magnolie. Mit den Jahren kann der Baum stattliche Ausmaße erreichen. Eine acht bis zehn Meter breite Krone ist keine Seltenheit. WIRO-Mieter aus dem Komponistenviertel haben sich so ein Prachtstück gewünscht.



## Kunst, die bewegt

Kinder und Jugendliche lieben Farben, Formen und Fantastisches – sie sind die geborenen Kunstliebhaber. Bei der WIRO durften sich junge Kreative so richtig austoben – auf einer ganzen Straßenbahn. 36 Schulklassen beteiligten sich an unserem im Herbst 2015 ausgerufenen Wettbewerb. Ob Grafik, Malerei, Fotografie oder ein Mix aus allem: Dem Einfallsreichtum waren keine Grenzen gesetzt. Das Motto: »Mein Rostock – heute und morgen«. Für die Sieger gab es 1.000 Euro für die Klassenkasse, für die Zweit- und Drittplatzierten 600 und 400 Euro. Und eine kleine Straßenbahn-Rundfahrt in der »eigenen« Bahn. Der Siegerentwurf rollt ab Fröhsummer 2016 durch Rostock – für mindestens ein Jahr.

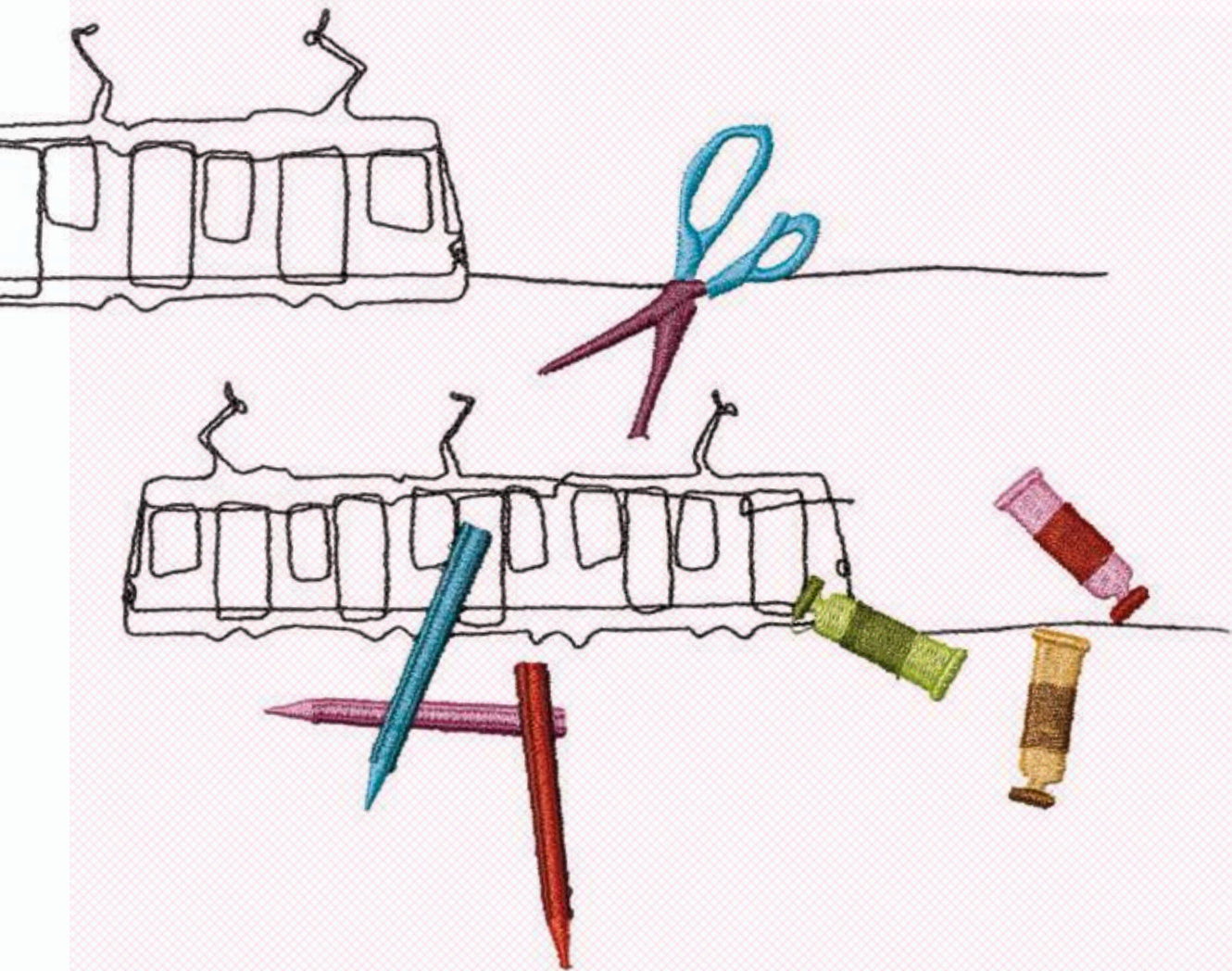


## Niemand bleibt allein

Mietschulden. Wer sie hat, spricht nicht gern darüber. Miteinander reden aber ist das A und O. Wer den Kopf in den Sand steckt, setzt sein Zuhause aufs Spiel. Die Sozialarbeiter der WIRO helfen, Zahlungsrückstände zu managen – und haben immer den Menschen dahinter im Blick. Denn hinter jedem Schuldenberg steht ein persönliches Schicksal. Krankheit, Jobverlust, Trennung: Es gibt viele Gründe, warum das Geld plötzlich knapp wird. Dabei kann es jeden treffen, vom Studenten bis zum Rentner. Wenn ein Kunde die Wohnungsmiete nicht zahlt, suchen wir den persönlichen Kontakt. Wir finden einen Weg aus dem »Teufelskreis Mietschulden«, wenn säumige Zahler eine Voraussetzung erfüllen: Sie müssen aktiv an einer Lösung mitwirken. Unser Ziel: dass niemand sein Zuhause verliert.







## 25 Jahre Kommen und Gehen

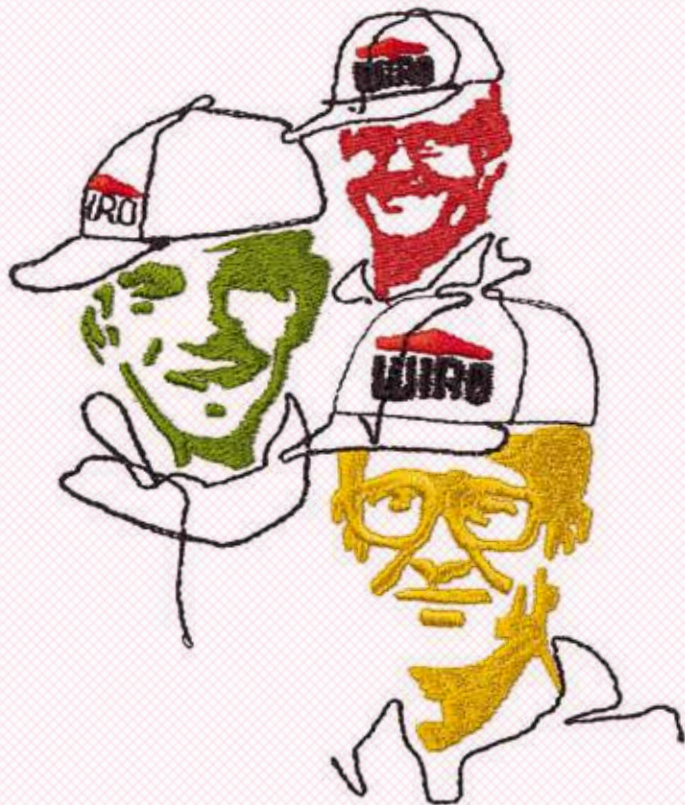
Viele Rostocker sind treue Nachbarn – manche sind seit mehr als 60 Jahren nicht umgezogen. 1990 lebten sie in 101.248 Wohnungen, im Berichtsjahr waren es 118.381, davon rund 35.500 bei der WIRO. Wer umzieht, tut das bei uns durchschnittlich alle neun Jahre. Die größten Veränderungen nach der Wende waren im Stadtteil Groß Klein zu verzeichnen. 1992 wohnten hier 22.278 Menschen, am 31.12.2015 waren es 13.183. Brinckmansdorf hat seine Einwohnerzahl dagegen fast verdreifacht: Von 3.059 ist sie auf 8.154 gestiegen. Und auch die Einwohnerzahl Rostocks wächst seit Jahren: auf zum Jahreswechsel 206.033.



WIR FÜR MITARBEITER

# Gesichter der WIRO<sup>W</sup>

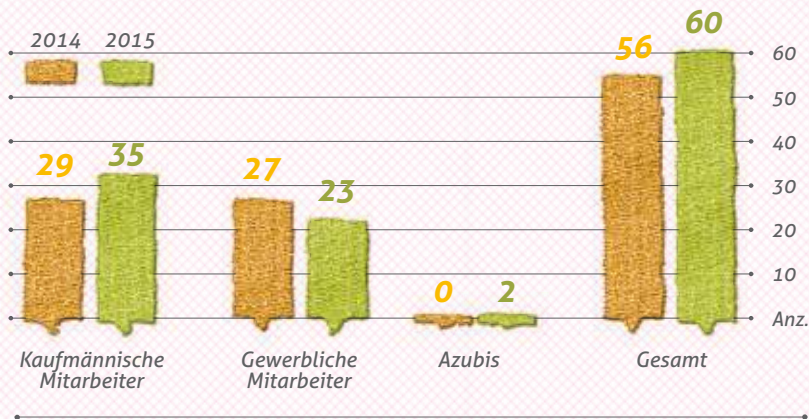
Sie haben viele Aufgaben. Sie sind jeden Tag vor Ort.  
Sie behalten den Überblick, sorgen für Sicherheit,  
sind erste Ansprechpartner – und unsere Botschafter.











WIRO-Beschäftigte mit Schwerbehinderung bzw. mit schwerbehinderten Menschen gleichgestellt

## Ein vitales Team für Rostock

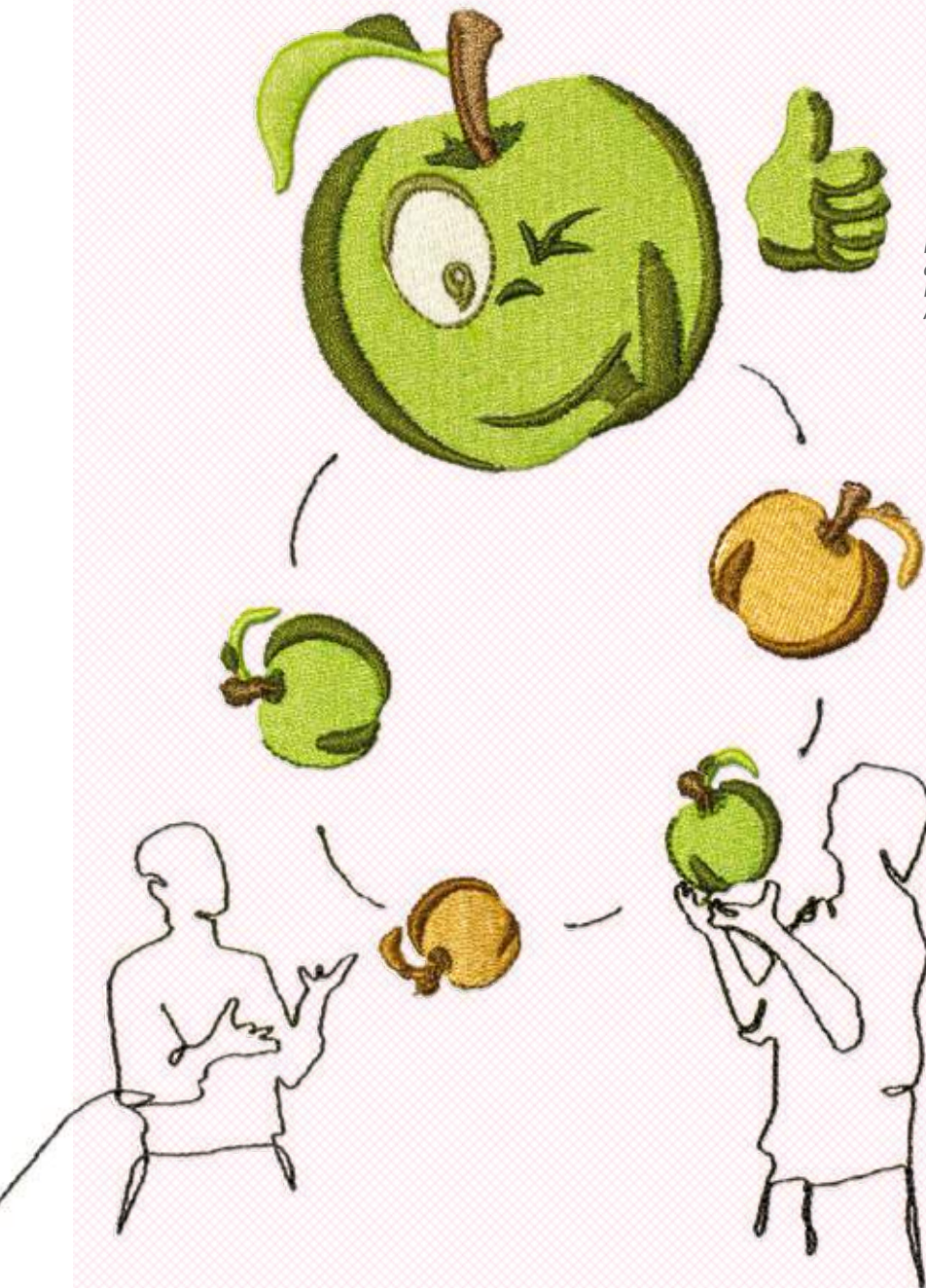
### Arbeiten und Wohlfühlen bei der WIRO: Sportkurse und Trinkwasserspender allein machen noch kein gesundes Unternehmen.

Dass Unternehmen in das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter investieren, gehört heute fast zum guten Ton. Zweifellos ist es nicht schwer, Sportkurse anzubieten oder ergonomische Schreibtischstühle. Aber gesunde Arbeitsbedingungen sind viel mehr als das. Bereits 2013 ist aus der Wohnungsgesellschaft die

Wohnfühlgesellschaft geworden. Ein hoher Anspruch. Menschen mögen, heißt es da. Unsere Kunden und Partner sollen sich bei der WIRO wohlfühlen. Und natürlich genauso unsere Kollegen. Darum sind Wertschätzung und eine gesunde Führung fest in unserer Unternehmenskultur verankert. Ein paar Beispiele: Bei der Modernisierung und Farbgestaltung unserer Arbeitsplätze legen wir großen Wert auf Ergonomie, Optik

und Wohlbefinden. Neun von zehn Büros sind mit rückenfreundlichem Mobiliar wie elektromotorisch verstellbaren Sitz- und Stehtischen ausgestattet. Unsere Bürostühle des Modells »early bird« sind TÜV-geprüft und werden von der Aktion Gesunder Rücken e. V. empfohlen. Das Engagement der WIRO hat auch eine Jury überzeugt: Für die beste betriebliche Gesundheitsförderung im Jahr 2015 hat die WIRO den Gesundheitspreis des Bundesver-





*Hallo, ich bin Vitali, das gute Gewissen der gesunden WIRO. Von mir gibt es im Intranet jede Menge Tipps, Infos und Anregungen.*

bands mittelständische Wirtschaft (BVMW), Landesverband Mecklenburg-Vorpommern gewonnen. Die WIRO bietet ihren Mitarbeitern immer bessere Möglichkeiten, Familie und Beruf zu vereinbaren: Kinder oder auch Hunde sind am Arbeitsplatz gern gesehen, außerhalb der Schulzeiten bieten wir Ferienlager an. Homeoffice oder Pflege(aus-)zeiten helfen Kollegen in persönlichen Krisen, wenn das Kind krank ist oder ein Familienmitglied

persönliche Fürsorge braucht. Trinkwasserspender, Massagen und Präventions-Check-ups auf WIRO-Kosten oder Rückenschule und Deeskalationstraining sorgen für entspanntes Arbeiten.

Unser betriebliches Gesundheitsmanagement WIROvital ist genau wie das Leitbild und die Wortwelt aus dem Unternehmen heraus entstanden. Jetzt ist jeder einzelne Mitarbeiter gefragt. Das Projekt lebt

davon, dass sich viele einbringen und es zu einer gemeinsamen Sache machen. Ob und wie wir die Angebote nutzen und zusätzlich von den persönlichen Erfahrungen und Ideen anderer profitieren, entscheiden wir selbst. Denn für die eigene Gesundheit ist jeder selbst verantwortlich. Das wichtigste Medium ist dabei das Intranet. Hier werden unsere Mitarbeiter immer aktuell informiert: über neue Angebote und Kurse oder gesunde Ernährung.



## Kinderbaustelle ganz groß

Pilot, Krankenschwester oder Handwerker: Was möchtest du einmal werden? Das haben wir die Kinder unserer Mitarbeiter gefragt. Der Grund: Neben den Aufgaben im Büro, in der Werkstatt oder im KundenCenter ist der spannendste WIRO-Arbeitsplatz wohl der von Architekten und Bauleitern. Sie arbeiten dort, wo neue Häuser gebaut werden. Nur ist es meist verboten, auf Baustellen herumzuturnen oder auf Baufahrzeuge zu klettern.

Am 20. September, zum Weltkindertag, haben wir eine Ausnahme gemacht. Unsere größte Baustelle – das InselQuartier auf der Holzhalbinsel – wurde einen Tag lang zum Spielplatz. Das Programm: Minigabelstapler fahren, Leitern erklimmen und mit Helm und Handschuhen ausgerüstet Rohre und Steine verbauen, Warnow-Drachen bändigen und auf einer Stippvisite in der östlichen Altstadt den Petri-Kirchturm erobern. Spaß hat's gemacht!



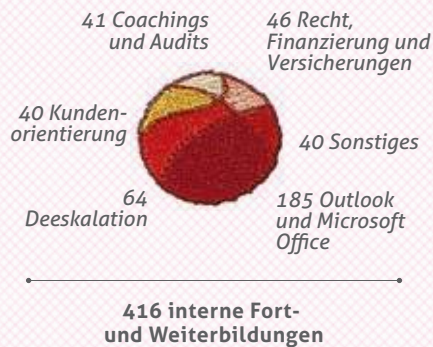


# 25 Jahre

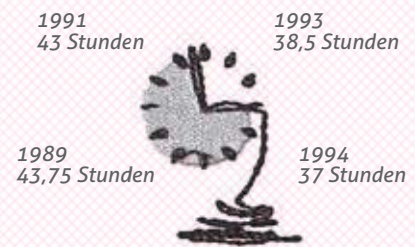
## Von der Kaderabteilung zum Personalmanagement

### Am Ball

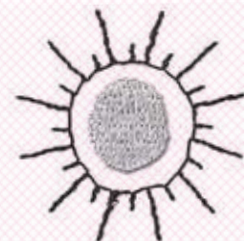
Die Welt dreht sich heute so schnell wie nie zuvor: Wünsche und Ansprüche an das eigene Zuhause steigen unaufhaltsam, die Erwartungen an unseren Dienst am Kunden auch. Technische Möglichkeiten entwickeln sich unaufhörlich weiter. Und wir als Wohnfühlgesellschaft »drehen« uns mit. Das ist spannend und anspruchsvoll – für Mitarbeiter und Führungskräfte. Denn so ambitionierten Ansprüchen können wir nur gerecht werden, wenn wir uns immer weiterentwickeln: fachlich und menschlich. Teamworkshops und Einzelcoachings gehören zu unserem Wachstumsprozess ebenso wie Fortbildungen, Mentoring und Projektarbeit oder das Talentförderprogramm. Denn auch in fünf, zehn oder zwanzig Jahren brauchen wir top ausgebildete Mitarbeiter und Führungskräfte. Die Weichen dafür stellen wir heute.



Wenn wir heute über Fachkräftemangel klagen, ist das kein Vergleich zur Personalmisere der Wendezeit: Mehr als 50 Mitarbeiter verschwanden von einem Tag auf den anderen in Richtung Westen. Insgesamt 306 Kollegen verließen zwischen 1989 und 1991 die WIRO. Für alle, die blieben, gab es jetzt Personal- statt Kaderakten, Kollektive hießen jetzt Teams. Heute gehen fast täglich neue Bewerbungen ein – über 50.000 in 25 Jahren. 271 Azubis haben bei uns ihren Beruf erlernt. 84 arbeiten bis heute hier, 10 in Führungspositionen. Für unsere rund 600 Mitarbeiter gab es im Laufe der Jahre immer mehr Urlaub und Gehalt – nur die Wochenarbeitszeit wurde weniger.



Wochenstunden



|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| 1989/90<br>18 Tage | 2015<br>30 Tage |
|--------------------|-----------------|

Jahresurlaub



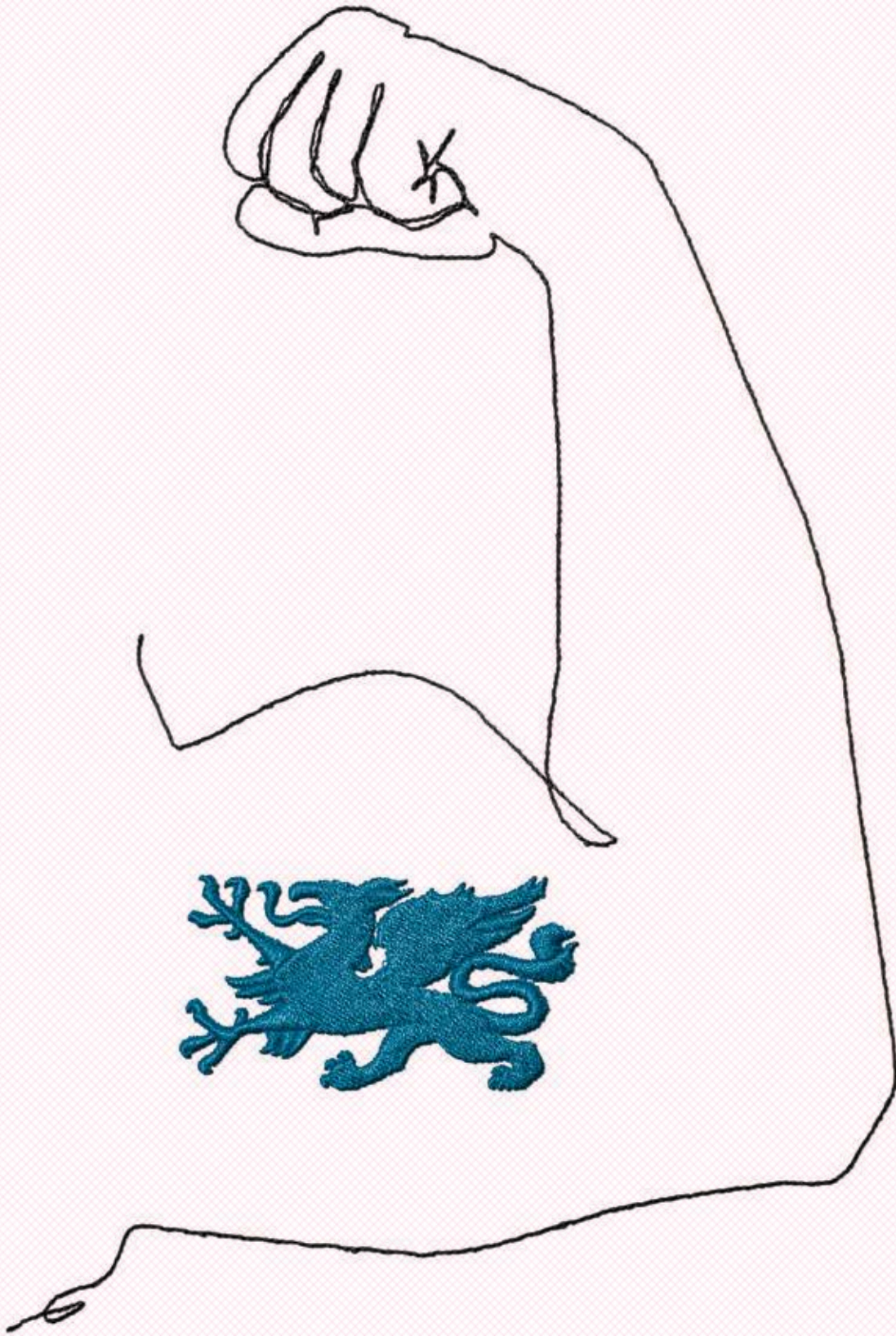
WIR FÜR ZUKUNFT

# Die WIRO wirtschaftet erfolgreich~

---

Wir denken heute schon an morgen.  
Als zuverlässiger und leistungsstarker Partner der Hansestadt  
übernehmen wir Verantwortung für Rostock – jeden Tag.







## Heute schon an morgen denken

### Nachhaltiges Wirtschaften ist ein gutes Geschäft

Weil wir wirtschaftlich, sozial und ökologisch verantwortlich handeln sowie mögliche Risiken fest im Blick haben, sind wir erfolgreich. Der Vorteil kommt allen zugute: der lokalen Wirtschaft und der Hansestadt, aber auch der WIRO selbst.

# 21,8

Mio. Euro  
Bilanzgewinn

### Mit mehr Effizienz zum Erfolg

Von 1992 an sanierte die WIRO ihren kompletten Wohnungsbestand von knapp 36.000 Wohnungen – ein Kraftakt. Im Ergebnis wuchs die Verschuldung bis 2006 auf knapp 1,2 Milliarden Euro. Das schränkte den finanziellen Spielraum erheblich ein. Um gegenzusteuern, definierten wir 2007 eine neue, transparente Finanzstrategie, die Vertrauen bei unseren Partnern schaffte. In der Folge wuchs der Bilanzgewinn – im vergangenen Jahr auf 21,8 Millionen Euro. Kreditschulden wurden abgebaut: 2015 um 37 Millionen Euro. Auch der Zinsaufwand hat sich deutlich reduziert – und das nicht erst in den Zeiten des niedrigen Zinsniveaus. Unsere Banken honorieren diesen Weg mit einem guten Rating.

# sauber

### Technik, die zur WIRO passt

Für die WIRO ist die thermische Optimierung ihrer Gebäude eine gute Chance, die Energieeffizienz zu steigern. Seit den großen Sanierungen sind unsere Wohnungen energetisch weitgehend in einem Top-Zustand. Geheizt wird mit Fernwärme, aber auch mit eigenen Anlagen inklusive erneuerbarer Energien. Das strategische Geschäftsfeld Energieerzeugung und -lieferung soll nach eingehender Prüfung und Beratung eine neu zu gründende Gesellschaft übernehmen. Dabei gehen Klima- und Mieterschutz Hand in Hand. Denn ob Alt- oder Neubau: Intelligente Heizsysteme sind wirtschaftlich, schonen Ressourcen und stabilisieren Nebenkosten.





**+6**

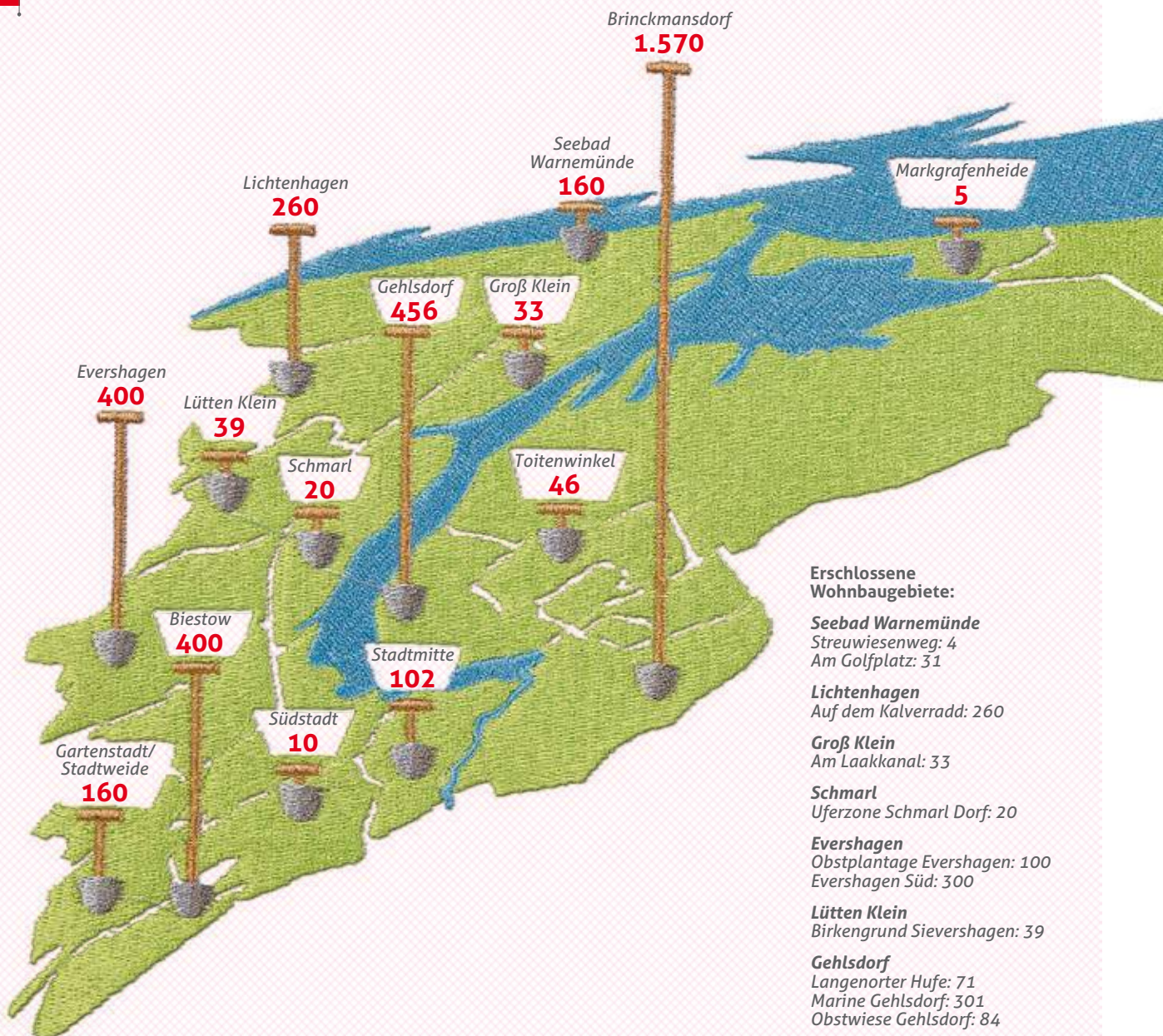
Aufzüge

**Gruppe der Senioren wächst**

Nach der jüngsten Bevölkerungsprognose für Rostock wird die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren weiter erhöhen – von 206.033 Personen am 31.12.2015 auf 219.323 Personen im Jahr 2025. Wie sich zeigt, setzt sich der demografische Wandel auch an der Ostseeküste stetig fort: Die Gruppe der Senioren wächst weiter. Diesem Trend stellen wir uns mit Konzepten zum Wohnen mit weniger Barrieren. Dazu gehört unter anderem der Bau von Aufzügen. 2015 haben wir sechs weitere installiert. Das erhöht die Wohnqualität für alle Generationen. Und je früher wir sie zum festem Bestandteil aller Investitionsplanungen machen, desto besser.







#### Erschlossene Wohnbaugebiete:

**Seebad Warnemünde**  
Streuwiesenweg: 4  
Am Golfplatz: 31

**Lichtenhagen**  
Auf dem Kalverrad: 260

**Groß Klein**  
Am Laakkanal: 33

**Schmarl**  
Uferzone Schmarl Dorf: 20

**Evershagen**  
Obstplantage Evershagen: 100  
Evershagen Süd: 300

**Lütten Klein**  
Birkengrund Sievershagen: 39

**Gehlsdorf**  
Langenorter Hupe: 71  
Marine Gehlsdorf: 301  
Obstwiese Gehlsdorf: 84

**Toitenwinkel**  
Pappelallee Toitenwinkel: 46

**Stadtmitte**  
Holzhalbinsel: 1  
Hang Alt Bartelsdorf: 101

**Brinckmansdorf**  
Brinckmanshöhe: 620  
Kassebohm: 950

**Gartenstadt/Stadtweide**  
Tannenweg: 160

**Südstadt**  
Stadtweide: 10

**Biestow**  
Biestow: 400

**Markgrafenheide**  
Markgrafenheide: 5

Mehr als 650 weitere Familien haben eine Eigentumswohnung oder ein von der WIRO gebautes Haus im Stadtgebiet erworben.

## Verwirklichte Träume

Ein Traum für jeden Immobilienverkäufer: Die Nachfrage nach Eigenheimen und Baugrundstücken ist seit Jahren ungebrochen. In 21 Jahren hat die WIRO 20 Wohnbaugebiete erschlossen und verkauft – und für 4.200 Familien den Weg zum eigenen Heim geebnet. Jüngstes Projekt der WIRO: das Wohnquartier »Am Golfplatz« mit 30 Grundstücken für Einfamilienhäuser im Südwesten von Diedrichshagen, nur 700 Meter von der Ostsee entfernt.





25  
Jahre

## Wer soll das bezahlen? Wer hat so viel Geld?

Fast 50.000 Wohnungen, Altschulden in Millionenhöhe und lachhafte Mieteinnahmen: Die wirtschaftliche Situation der WIRO nach der Wende war katastrophal. Denn das Unternehmen hatte vom VEB Gebäudewirtschaft nicht nur Wohnungen, sondern auch viele Verbindlichkeiten »geerbt«. 404 Millionen Mark schuldete die WIRO der KfW-Bank nach der Wende. Aber Raten und Zinsen konnten nicht bedient werden – die Mieten lagen in dieser

Zeit bei durchschnittlich 1,26 Mark pro Quadratmeter. Eine Wohnung mit Toilette auf dem Hof oder ohne fließend Wasser gab es sogar für nur 50 Pfennig pro Quadratmeter. Trotzdem mussten Rechnungen der Versorger und die Löhne und Gehälter der Kollegen bezahlt werden. Die Rettung brachte das Altschuldenhilfegesetz von 1993, das ostdeutsche Wohnungsunternehmen entlastete, indem es die Altschulden kappte.



Ø Miete 1990 1,26  
DDR-Mark/m<sup>2</sup>

Ø Miete 2015  
5,75 Euro/m<sup>2</sup>



# Jahresabschluss

## Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

### Aktivseite

|   | 31.12.2015              | 31.12.2014              |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | €                       | €                       |
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                         |                         |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  | 193.789,70              | 238.366,70              |
| II. Sachanlagen   |                         |                         |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten   | 1.278.174.493,84        | 1.303.054.099,11        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                              | 42.246.950,60           | 41.416.012,42           |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 33.125.122,81           | 39.844.183,13           |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                      | 29.745,94               | 29.745,94               |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken  | 539.618,59              | 588.494,95              |
| 6. Technische Anlagen   | 6.521.244,33            | 6.389.231,19            |
| 7. Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 1.457.163,47            | 1.518.393,60            |
| 8. Anlagen im Bau   | 17.086.975,52           | 5.631.386,86            |
| 9. Bauvorbereitungskosten   | 1.844.408,79            | 4.046.023,60            |
|   | <b>1.381.025.723,89</b> | <b>1.402.517.570,80</b> |
| III. Finanzanlagen  |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 914.679,45              | 914.679,45              |
| 2. Beteiligungen  | 260.001,00              | 260.001,00              |
|   | <b>1.174.680,45</b>     | <b>1.174.680,45</b>     |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   | <b>1.382.394.194,04</b> | <b>1.403.930.617,95</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                         |                         |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte                       |                         |                         |
| 1. Grundstücke ohne Bauten  | 6.039.569,30            | 6.266.370,12            |
| 2. Grundstücke mit unfertigen Bauten  | 8.906.172,42            | 15.021.846,81           |
| 3. Grundstücke mit fertigen Bauten  | 421.841,39              | 1.624.195,79            |
| 4. Unfertige Leistungen   | 52.594.705,80           | 51.218.194,57           |
| 5. Andere Vorräte   | 285.652,56              | 366.867,28              |
|   | <b>68.247.941,47</b>    | <b>74.497.474,57</b>    |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                             |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung   | 201.287,56              | 227.335,69              |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                   | 442.084,66              | 348.446,40              |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit  | 153.801,60              | 8.640,51                |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                         | 1.106,07                | 43.414,05               |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                   | 1.747.560,05            | 1.418.082,42            |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände  | 8.550.249,35            | 9.091.119,86            |
| davon aus Forderungen gegen Gesellschafter:<br>€ 110.215,80 (VJ € 122.696,30) |                         |                         |
|   | <b>11.096.089,29</b>    | <b>11.137.038,93</b>    |
| III. Flüssige Mittel  |                         |                         |
|   | <b>2.955.607,63</b>     | <b>2.323.437,31</b>     |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>   | <b>82.299.638,39</b>    | <b>87.957.950,81</b>    |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                         |                         |
|   | <b>83.551,48</b>        | <b>32.048,94</b>        |
|   | <b>1.464.777.383,91</b> | <b>1.491.920.617,70</b> |
| <b>Treuhandvermögen</b>   |                         |                         |
| Treuhandkonten Fremdverwaltung  | 490.981,09              | 356.631,20              |
| Treuhandkonten Eigentumswohnungen   | 964.980,36              | 1.179.673,52            |
| Treuhandkonten Mietkautionen  | 27.936.958,93           | 27.457.248,38           |



## Passivseite

|  | 31.12.2015              | 31.12.2014              |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | €                       | €                       |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                         |                         |
| I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)                                     | 160.000.000,00          | 60.000.100,00           |
| davon eigene Anteile zum Nennbetrag  | 0,00                    | -200,00                 |
|  | <b>160.000.000,00</b>   | <b>59.999.900,00</b>    |
| II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG                                 | 0,00                    | 118.008.441,54          |
| III. Gewinnrücklagen   |                         |                         |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen                                     | 12.587.589,20           | 12.587.589,20           |
| 2. Bauerneuerungsrücklage  | 90.333.785,62           | 62.362.993,05           |
| 3. Andere Gewinnrücklagen  | 0,00                    | 1.356.781,22            |
|  | <b>102.921.374,82</b>   | <b>76.307.363,47</b>    |
| IV. Sonderrücklage aus Investitionszulage                                  | <b>12.581.207,83</b>    | <b>16.581.207,83</b>    |
| Bilanzgewinn   |                         |                         |
| Jahresergebnis   | 17.812.637,52           | 18.605.669,81           |
| Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulagen                    | 4.000.000,00            | 4.000.000,00            |
|  | <b>21.812.637,52</b>    | <b>22.605.669,81</b>    |
| <b>Eigenkapital einschließlich Sonderrücklagen insgesamt</b>               | <b>297.315.220,17</b>   | <b>293.502.582,65</b>   |
| <b>B. Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>                                 |                         |                         |
|  | <b>61.546.674,70</b>    | <b>63.061.905,69</b>    |
| <b>C. Rückstellungen</b>   |                         |                         |
| 1. Rückstellungen für Pensionen  | 2.592.956,00            | 2.369.900,00            |
| 2. Steuerrückstellung  | 1.255.601,96            | 2.321.198,34            |
| 3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und<br>Ausgleichsverpflichtungen | 14.198,65               | 14.194,92               |
| 4. Sonstige Rückstellungen   | 13.226.400,18           | 11.295.524,56           |
|  | <b>17.089.156,79</b>    | <b>16.000.817,82</b>    |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>  |                         |                         |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                            | 913.895.993,06          | 934.351.558,33          |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                        | 65.330.271,08           | 76.045.361,77           |
| 3. Erhaltene Anzahlungen   | 54.912.366,88           | 57.022.158,40           |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 2.784.295,14            | 2.596.638,09            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                        | 1.614.471,74            | 2.287.512,95            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                     | 4.291.427,98            | 3.947.553,33            |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten  | 1.572.341,65            | 2.578.011,09            |
| davon aus Steuern: € 373.366,15 (VJ € 2.023.714,85)                        |                         |                         |
|  | <b>1.044.401.167,53</b> | <b>1.078.828.793,96</b> |
| <b>E. Passive latente Steuern</b>  | <b>44.425.164,72</b>    | <b>40.526.517,58</b>    |
|  | <b>1.464.777.383,91</b> | <b>1.491.920.617,70</b> |
| <b>Treuhandverbindlichkeiten</b>   |                         |                         |
| Treuhandkonten Fremdverwaltung   | 490.981,09              | 356.631,20              |
| Treuhandkonten Eigentumswohnungen  | 964.980,36              | 1.179.673,52            |
| Treuhandkonten Mietkautionen   | 27.936.958,93           | 27.457.248,38           |



# Gewinn- und Verlustrechnung

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2015

| Gewinn- und Verlustrechnung   |                | 01.01 - 31.12.2015    | 01.01 - 31.12.2014    |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
|   |                | €                     | €                     |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 196.421.400,66 |                       | 195.785.926,26        |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 10.642.013,39  |                       | 5.726.406,40          |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 2.752.411,78   |                       | 968.921,03            |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 346.492,07     |                       | 315.314,41            |
|   |                | <b>210.162.317,90</b> | <b>202.796.568,10</b> |
| <b>2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>           |                | <b>-5.858.779,24</b>  | <b>-1.650.606,65</b>  |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>   |                | <b>612.715,26</b>     | <b>680.168,93</b>     |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |                | <b>10.165.098,51</b>  | <b>17.026.107,74</b>  |
|   |                | <b>215.081.352,43</b> | <b>215.852.238,12</b> |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |                |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung, davon für Grundsteuer<br>€ 3.515.371,33 (Vorjahr: € 3.515.402,18)   | 79.015.329,96  |                       | 71.902.565,93         |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 2.265.184,98   |                       | 4.567.000,29          |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 42.567,95      |                       | 31.473,36             |
|   |                | <b>81.323.082,89</b>  | <b>76.501.039,58</b>  |
| <b>Rohergebnis</b>  |                | <b>133.758.269,54</b> | <b>142.351.198,54</b> |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |                |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 22.464.453,94  |                       | 22.063.902,49         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 405.144,27<br>(Vorjahr: € 432.789,57) | 4.635.894,72   |                       | 4.488.756,43          |
|   |                | <b>27.100.348,66</b>  | <b>26.552.658,92</b>  |
| <b>7. Abschreibungen</b>  |                |                       |                       |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens<br>und Sachanlagen   | 31.605.153,00  |                       | 30.953.558,64         |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die<br>im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten                             | 0,00           |                       | 4.455.745,00          |
|   |                | <b>31.605.153,00</b>  | <b>35.409.303,64</b>  |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |                | <b>10.410.399,15</b>  | <b>11.671.596,11</b>  |
| <b>9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>   |                | <b>1.747.560,05</b>   | <b>1.418.082,42</b>   |
| <b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   |                | <b>215.483,73</b>     | <b>1.083.632,69</b>   |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |                | <b>38.606.134,78</b>  | <b>41.720.446,76</b>  |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |                | <b>27.999.277,73</b>  | <b>29.498.908,22</b>  |
| <b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   |                | <b>10.170.182,38</b>  | <b>10.876.936,94</b>  |
| <b>14. Sonstige Steuern</b>   |                | <b>16.457,83</b>      | <b>16.301,47</b>      |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>   |                | <b>17.812.637,52</b>  | <b>18.605.669,81</b>  |
| <b>16. Entnahme aus der Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>   |                | <b>4.000.000,00</b>   | <b>4.000.000,00</b>   |
| <b>17. Bilanzgewinn</b>   |                | <b>21.812.637,52</b>  | <b>22.605.669,81</b>  |



*Impressum*





# Impressum

---

## Herausgeber

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

## Digitale Version

www.WIRO.de/Bericht

## Konzept, Gestaltung, Illustrationen, Lithografie, Produktionsplanung

POLARWERK GmbH, Bremen

## Redaktion

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

## Bildvorlagen, Fotos

Jens Scholz, Alexander Rudolph, Andreas Duerst, nps tchoban voss,  
iStock, Fotolia

## Druck

Hahn Media + Druck GmbH, Rostock

## Zum Inhalt

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



**klimaneutral**  
powered by ClimatePartner®  
Druck | ID: 53264-1605-1002







## Kontakt KundenCenter:

---

### **KundenCenter Groß Klein**

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

### **KundenCenter Lütten Klein**

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

### **KundenCenter Reutershagen**

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

### **KundenCenter Mitte**

Lange Straße 38  
18055 Rostock  
Tel. 0381.4567-3510  
Fax 0381.4567-3599  
mitte@WIRO.de

### **KundenCenter Vermietung**

Lange Straße 38  
18055 Rostock  
Tel. 0381.4567-4567  
vermietung@WIRO.de

### **KundenCenter Toitenwinkel**

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

### **KundenCenter Haus- und Wohneigentum**

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

### **KundenCenter Evershagen**

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

### **KundenCenter Forderungsmanagement**

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

### **Hauptgeschäftsstelle**

Lange Straße 38  
18055 Rostock  
Tel. 0381.4567-0







