

Führung / Kommunikation

# WIRO Rostock: 22,6 Mio. Bilanzgewinn – 1,42 Prozent Leerstand – Holzhalbinsel: 180 neue Wohnungen für 52 Millionen Euro

Mit einem überaus positiven Ergebnis beendet die WIRO Wohnen in Rostock das Geschäftsjahr 2014. Auf der Bilanz-Pressekonferenz verkündete der Vorsitzende der Geschäftsführung, Ralf Zimlich, gute Nachrichten: „Das vergangene Jahr war das beste in der Firmengeschichte. Der Bilanzgewinn stieg deutlich an: auf 22,6 Millionen Euro (Vorjahr: 17,2 Millionen Euro).“ Damit unterstreiche das kommunale Wohnungsunternehmen seine Position als verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, so Zimlich weiter. „Die WIRO ist eine Perle der städtischen Unternehmen.“



Visualisierung zur geplanten Bebauung auf der Holzhalbinsel. Bildquelle: WIRO / nps tchoban voss GmbH & Co. KG

Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Gremien sind dem Vorschlag gefolgt, 14 Millionen Euro des Bilanzgewinns an die Hansestadt Rostock auszuschütten.

**Vom Bilanzgewinn: 14 Mio. Euro erhält die Stadt Rostock**

## Wohnen bei der WIRO

Vor 25 Jahren gegründet, steht die WIRO heute für Wohnfühlen in Rostock: Zum 31. Dezember 2014 bewirtschaftete die WIRO 35.604 eigene Wohnungen (Vorjahr: 35.644) sowie 623 Gewerbeflächen (Vorjahr: 627) und 9.316 Garagen/Stellplätze (Vorjahr: 9.259). Weitere Geschäftsfelder sind die Fremdverwaltung sowie die Verwaltung von Wohnungseigentum. Nur 1,42 Prozent aller vermietbaren WIRO-Wohnungen standen im Jahresdurchschnitt leer (Vorjahr: 1,58 Prozent; 2005: 6,23 Prozent). Der ausgewiesene Leerstand



Die WIRO Wohnfühlgesellschaft zählt mit rund 36.000 Wohnungen und fast 600 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands. Fast ein Drittel der Rostocker wohnt bei der WIRO, unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen der Hansestadt. Bester Service, moderner Wohnraum zu fairen Mietpreisen und eine ausgeprägte Kundenorientierung bilden die Basis, um unserer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verantwortung als kommunaler Vermieter gerecht zu werden.

Das neue Werftdreieck, ein innerstädtisches Wohnviertel wird geplant; Luftbild Wiro

ist hauptsächlich durch Wohnungswechsel bedingt. Die Quote ist in einigen Stadtteilen höher. In Markgrafenheide, Warnemünde und Toitenwinkel wird der leicht erhöhte Leerstand bewusst akzeptiert, um ganze Wohnanlagen umfangreich modernisieren zu können.

Alle Einkommensgruppen können bei der WIRO eine Wohnung finden, so steht es im Gesellschaftervertrag. Und so wird es auch bleiben. Pro Quadratmeter lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2014 bei 5,66 Euro. Am teuersten wohnen WIRO-Mieter im Stadtteil Warnemünde (6,72 Euro pro Quadratmeter), am günstigsten in Schmarl (5,07 Euro). In den vergangenen fünf Jahren sind die Durchschnittsmieten um 16 Cent gestiegen. Die WIRO bietet 70.000 Mietern mehr als nur ein Dach über dem Kopf: „Bei uns wohnen die zufriedensten Mieter Norddeutschlands,“ so Ralf Zimlich: „Familien mit Kindern fühlen sich bei uns genauso wohl wie ältere Menschen oder Studierende. Das belegt die Mieterumfrage der TTR-Group unter den 25 größten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, in der wir den zweiten Platz errungen haben.“

## Neubau und Modernisierung

Auch bei der Projektentwicklung war die WIRO im Jahr 2014 sehr erfolgreich. Das belegt zum Beispiel der Ansturm auf die 39 im Februar bezogenen Wohnungen im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg in Groß Klein. Auch der Umbau eines Wohnblocks zum Energiesparhaus in der Joliot-Curie-Allee 23 bis 26 im Stadtteil Toitenwinkel löste große Nachfrage aus – lange vor dem offiziellen Einzugstermin Anfang 2015.

„Der WIRO-Bestand wurde seit der Unternehmensgründung vollständig saniert und energieeffizient modernisiert“, machte der Technische Geschäftsführer der WIRO, Christian Urban deutlich. „Um unsere Wohnanlagen auf einem zeitgemäßen Stand zu halten, investieren wir regelmäßig, denn natürlich gibt es immer etwas zu tun: Dächer, Fassaden und Treppenhäuser müssen erneuert werden.“ Ein Fokus liegt auf erneuerbaren Energien. Die WIRO betreibt Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, die erste Eisspeicherheizung ging in diesem Jahr im Stadtteil Groß Klein in Betrieb, so Urban weiter. „In den kommenden Jahren bauen wir verstärkt solarthermische Anlagen. Sie funktionieren rund ums Jahr und senken die Betriebskosten für Warmwasser und Heizung.“

Eine immer größere Rolle spielen altersgerechte Umbauten der Bestände. Damit reagiert das Unternehmen auf die demografische Entwicklung. Christian Urban: „Dazu gehören unter anderem der Bau von Aufzügen, Rampen an den Hauseingängen sowie moderne Klingelanlagen mit Notruf Funktion und elektronisch betriebenen Eingangstüren.“

Im laufenden Jahr hat die WIRO das Budget aufgestockt: 2015 sind 33 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltung eingeplant - für eine Bestands-Entwicklung mit Augenmaß, bei der über die Jahre gleichmäßig und nachhaltig investiert wird.

## Ausblick 2015

Auch für das laufende Jahr hat sich die WIRO einiges vorgenommen: Im Fokus dabei steht, die Zufriedenheit der Mieter weiter hoch zu halten. Darum baut die WIRO ab Mitte Juli ihr Bürohaus in der Langen Straße um. Kunden und Mitarbeiter haben hier künftig viel mehr Platz. „Das derzeit größte Neubau-Projekt der WIRO startet am 26. Juni auf der Holzhalbinsel im Rostocker Stadthafen“, so Ralf Zimlich. „Um auf den steigenden innerstädtischen Wohnungsbedarf zu reagieren, baut die WIRO 180 Wohnungen. Wir investieren dort insgesamt 52 Millionen Euro.“

Mehr Platz für Kunden  
und Mitarbeiter

Anfang Juli feiert das Unternehmen im kleinen Rahmen mit Bauherren und Interessenten im neuen Wohngebiet „Am Golfplatz“ in Diedrichshagen. Unweit der Ostsee sind 76 Grundstücke, vor allem für Einfamilien- und Doppelhäuser, entstanden: 30 Bauplätze gehören der WIRO, die das gesamte Gebiet erschlossen hat. Baustart für das Warnemünder Dünenquartier ist der 20. Juli. Zwischen Sportplatz und Jugendherberge, wo die Ostsee-Sparkasse Rostock bereits sechs Gebäude mit Eigentumswohnungen errichtet hat, baut die WIRO vier Häuser mit 60 Mietwohnungen.

## Projekte der Zukunft

Aufgrund der starken Nachfrage plant die WIRO, weitere Standorte in der Stadt zu erschließen und mit Wohnhäusern zu bebauen. So soll am Werftdreieck ein neues Wohnquartier entstehen. In das Vorhaben werden die Rostockerinnen und Rostocker weit über das vorgeschriebene Maß hinaus einbezogen. Ralf Zimlich: „Bevor in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt wird, suchen wir den Dialog und sammeln auf Info-Veranstaltungen und Quartiers-Spaziergängen die Wünsche und Bedürfnisse der Anrainer, um zu einem guten Ergebnis zu kommen.“ Viele Hinweise und Fragen erreichen die WIRO derzeit über die Internetseite [www.werftdreieck-rostock.de](http://www.werftdreieck-rostock.de)

---

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann  
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

---

Auch wenn es mit den Olympischen Segelwettbewerben in Warnemünde vorerst nichts wird – Segelsport und Großveranstaltungen sind ein wichtiger Pfeiler der WIRO-Planungen für die Mittelmole. „Vor allem sollen auf unseren Flächen aber Wohnungen und Parkplätze entstehen“, sagte Ralf Zimlich. Einen genauen Zeitplan dafür gibt es noch nicht. Die Bürgerschaft hat gerade beschlossen, im Herbst das weitere Verfahren festzuzurren. Erst wenn unter Federführung der Stadtplanung der Strukturplan steht, kann das Unternehmen in das B-Plan-Verfahren einsteigen. Die notwendigen Sicherungsarbeiten auf der Mittelmole sind beendet. Auf der neu entstandenen Fläche verbindet nun ein Fußweg mit Panoramablick den Neuen und den Alten Strom. „Wir freuen uns, dass der Rundweg von Einheimischen und Gästen so gut angenommen wird“, so der Vorsitzende der Geschäftsführung. Weitere Bauarbeiten auf der Mittelmole plant die WIRO derzeit nicht.

## Leben und arbeiten in der Hansestadt

Die WIRO engagiert sich für stabile Quartiere, betreibt Mietertreffs, bewirtschaftet 100 Spielplätze, acht Turnhallen und unterstützt viele Stadtteilstellen. Die Verbundenheit der WIRO mit ihrer Heimatstadt und den Menschen zeigt sich nicht zuletzt auch in den vielen finanziell unterstützten sozialen, kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Mehr als 350.000 Euro reichte das Unternehmen im vergangenen Jahr an Spenden und Sponsoring aus. Damit zählt der kommunale Vermieter zu den größten Förderern in der Region. „Die WIRO tut Rostock gut. Sie ist Vorreiterin bei der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen in unserer Stadt und übernimmt dabei auch soziale Verantwortung. Einrichtungen, Vereine und Initiativen im Kinder- und Jugendbereich werden ebenso unterstützt wie das Engagement älterer Menschen“, lobt Rostocks Oberbürgermeister Roland Methling.

Veranstaltungen wie die Warnemünder Woche oder die Hanse Sail konnten mithilfe dieses Sponsorings begleitet und verwirklicht werden. Aber auch das Theater Mechaje, der Rostocker Zoo und die Kunsthalle Rostock profitieren. Im vergangenen Jahr förderte das Unternehmen etwa 90 Einrichtungen, Vereine und Institutionen, darunter auch soziale Projekte wie die Aktion „Lernen - aber satt“. Im Sport unterstützt es auch in diesem Jahr wieder die Handballer des HC Empor Rostock und die Basketballer der Rostock Seawolves, den Rostock Piranhas Eishockeyverein oder den Rostocker Behindertensportverein.

Die WIRO und ihre Tochtergesellschaften gehören zu den größten Arbeitgebern in Rostock. Aktuell haben hier fast 600 Frauen und Männer einen anspruchsvollen Arbeits- und Ausbildungsplatz. Auch das gehört zur Stärkung der Region. Denn Löhne und Gehälter werden hier gezahlt und auch hier wieder ausgegeben.

Soziale Projekte wie die Aktion „Lernen - aber satt“ werden gefördert

## Fazit:

Die WIRO hat sich entwickelt, von der Gebäudewirtschaft Rostock zur Wohnfühlgesellschaft. Wer das Wort „Wohnfühlen“ (noch) nicht kennt: Es ist unser Versprechen, dass die Erwartungen unserer Mieter im Mittelpunkt der Arbeit stehen.

**Carsten Klehn**  
**Dagmar Horning**