



Kurzporträt der WIRO

Zahlen & Daten, Projekte und Ausblick

Agenda

- 1. Rostock und die WIRO**
- 2. Neubauprojekte der WIRO**
- 3. Von den Baukosten zur Miete**
- 4. Blick in die Zukunft**

Das Kerngeschäft der WIRO



Die **WIRO GmbH** als Muttergesellschaft im Konzern betätigt sich in den folgenden Aufgabenfeldern, welche zum **Kerngeschäft** zählen:

- Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände
- Fremdverwaltung und Verwaltung von Wohneigentum
- Projektentwicklung, Grundstücksentwicklung
- Bau von Miet- und Eigentumswohnungen

Die Erfüllung des **kommunalen Auftrages** der WIRO für die Hansestadt Rostock ist in der Unternehmenssatzung festgehalten: „Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.“

Diesen erfüllt die WIRO aktuell mit 583 Mitarbeitern (davon 29 Auszubildenden).*

* Stand 30.09.2016

Die Nebengeschäftsfelder der WIRO

Unterstützung erhält die WIRO von ihren Tochterunternehmen **SIR**, **PGR** und **WIR**.

SIR Service in Rostocker
Wohnanlagen GmbH
Ein Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Die SIR GmbH (Service in Rostocker Wohnanlagen)

Mitarbeiter: 6*

Tätigkeiten: Serviceleistungen wohnungsorientierter Art für WIRO

PGR Parkhaus Gesellschaft
Rostock GmbH
Ein Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Die PGR GmbH (Parkhaus Gesellschaft Rostock)

Mitarbeiter: 9*

Tätigkeiten: Bewirtschaftung Parkleitsystem in HRO, 4 Parkhäuser,
diverse Parkeinrichtungen, 3 Schwimmsteganlagen

WIR Wärme in Rostocker
Wohnanlagen GmbH
Ein Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Die WIR GmbH (Wärme in Rostocker Wohnanlagen)

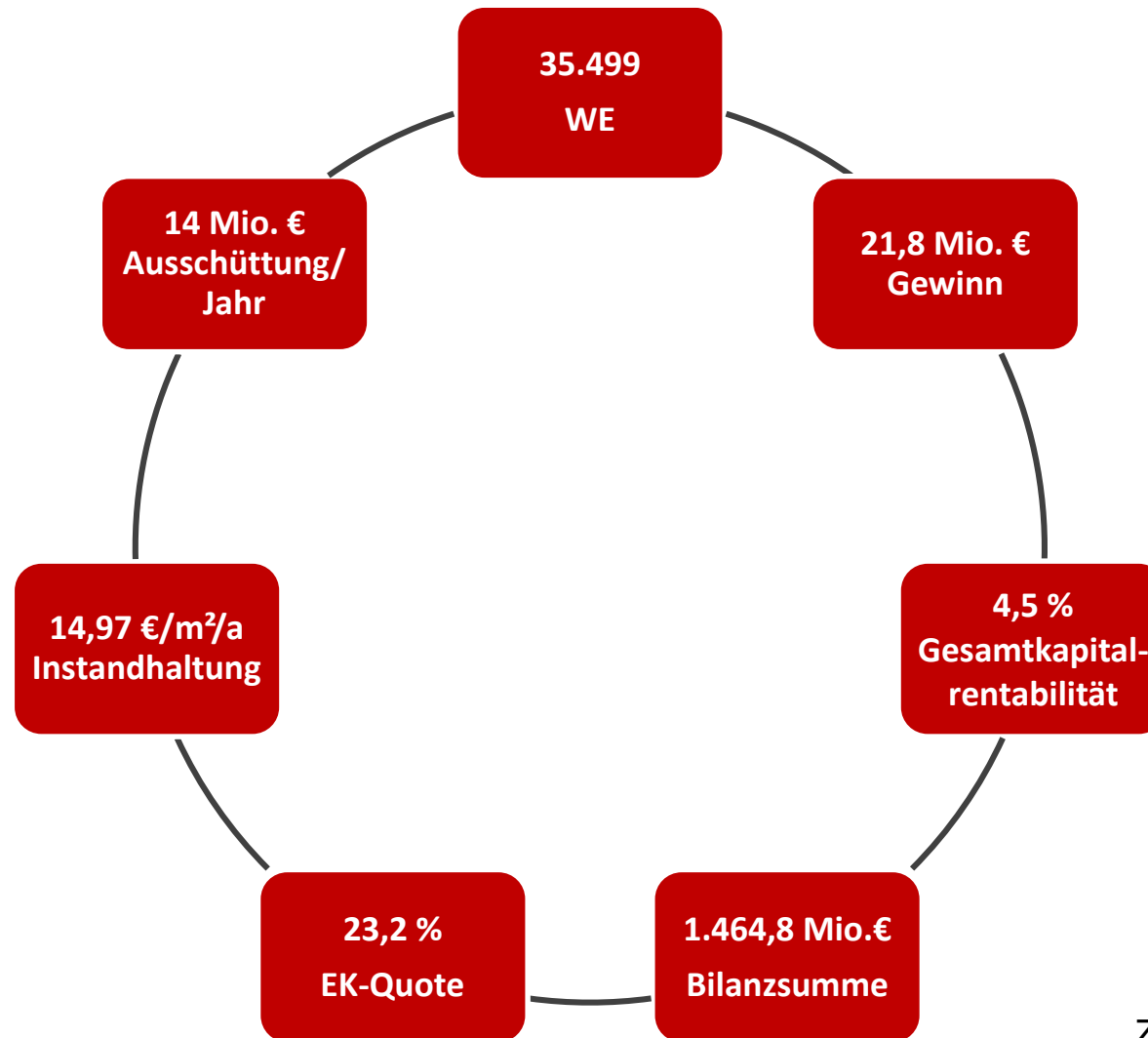
Mitarbeiter: 3 (voraussichtlich ab 01.01.2017)

Tätigkeiten: Leistungen im Bereich der Wärmeversorgung ab 01.01.2017

Mit der SIR und PGR bestehen Gewinnabführungsverträge.

*Stand 30.09.2016

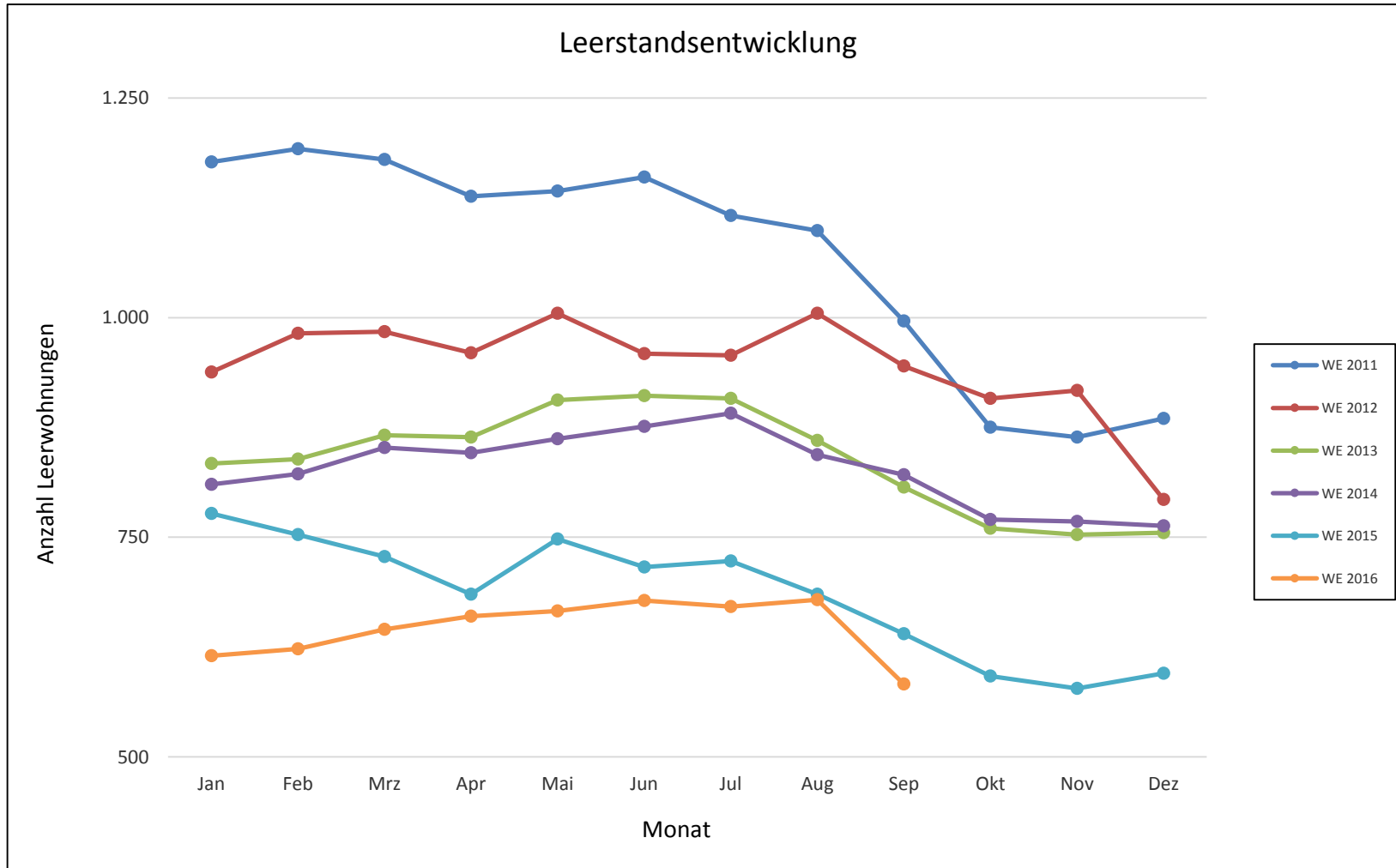
Die WIRO in Zahlen



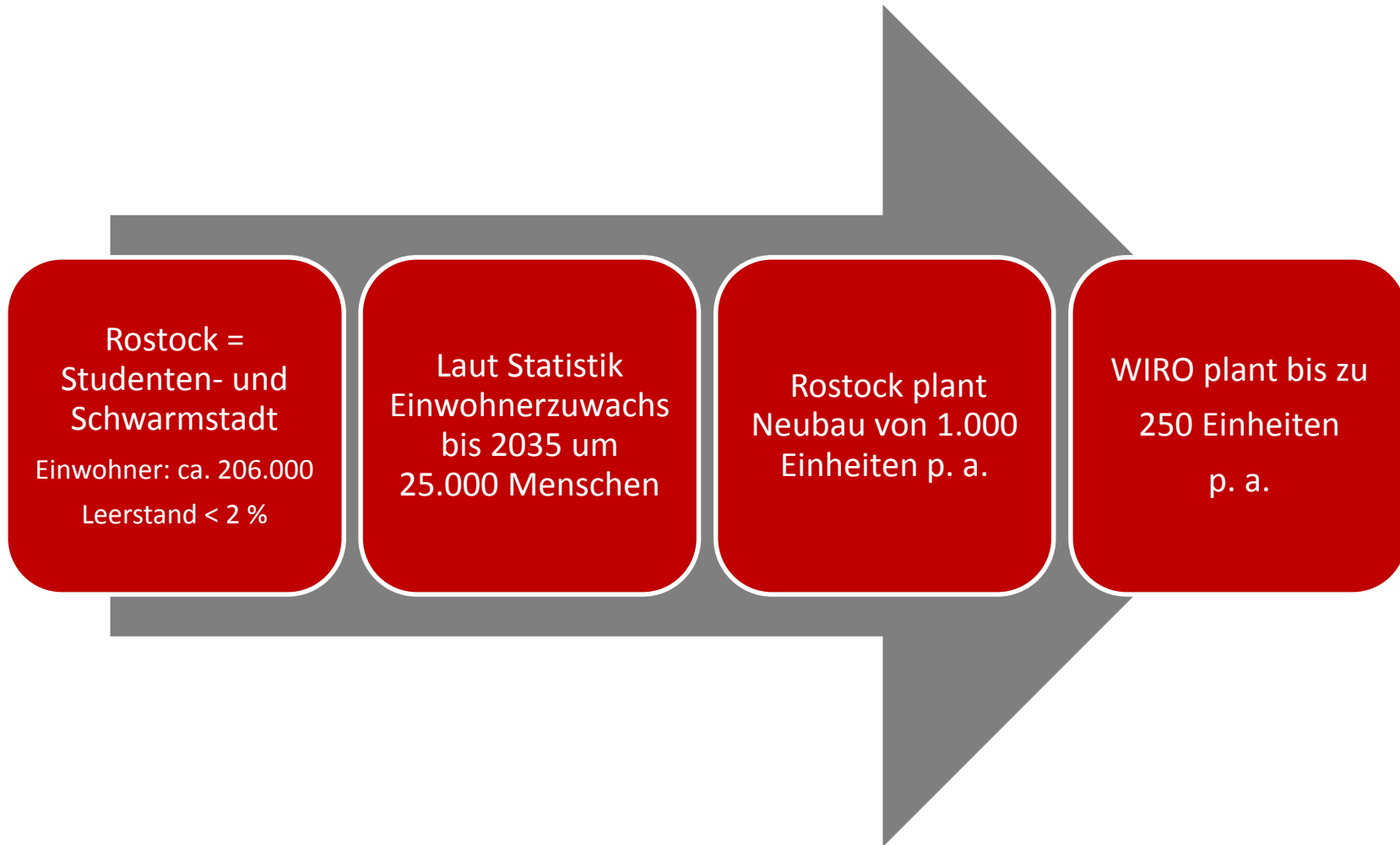
Zahlen zum 31.12.2015

Kennzahlen		IST 2011	IST 2012	IST 2013	IST 2014	IST 2015	IST III/2016
Vermietung *							
Leerstandsquote	%	1,92	1,70	1,58	1,42	1,21	1,07
Fluktuationsquote	%	11,48	11,70	11,00	10,88	11,04	10,69
Gewinn- und Verlustrechnung *							
Sollmieten	€/m ² /mtl.	5,52	5,56	5,61	5,66	5,75	5,82
EBITDA	T€	100.921	98.313	97.120	101.073	98.012	75.408
Bilanz							
EK-Quote	%	21,63	22,00	22,35	22,63	23,24	23,63
Gesamtkapital-Rentabilität**	%	4,32	4,32	4,28	4,77	4,55	4,73
EK-Rentabilität**	%	5,40	6,02	6,08	8,73	8,24	7,69

Entwicklung Leerstand 2011 bis 2016



Die Hansestadt Rostock



Aktuelle Bauvorhaben

Dünenquartier in Warnemünde



Dünenquartier



Wohnfühlen in Strandnähe

Aktuelle Bauvorhaben

InselQuartier (Holzhalbinsel)



Aktuelle Bauvorhaben

Aufstockung in der Südstadt



Aktuelle Bauvorhaben

Werftdreieck



Potenzielle Baugebiete

Wohnungsbaustandorte:

1. Mittelmole
2. Thierfelderstraße
3. Möllner Straße
4. Kuphalstraße

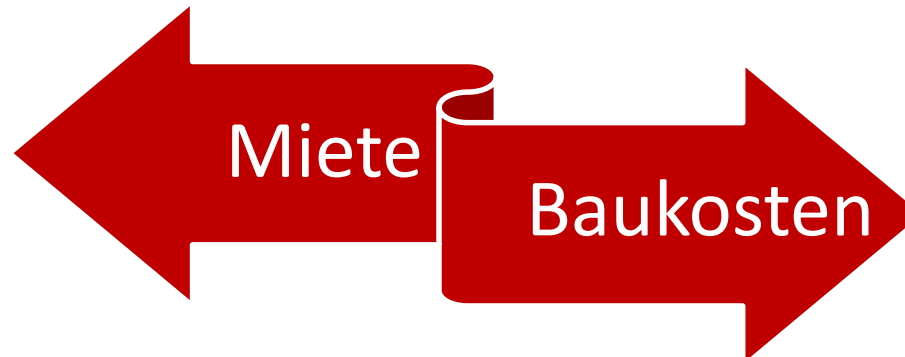
Eigenheimstandorte:

5. Biestow
6. Stoltera



Problemstellung

Der zunehmende Neubau innerhalb Rostocks führt zu einer **intensiven Diskussion über die Höhe von zumutbaren Mieten** und damit einhergehende Anforderungen an die **Qualität des zu erstellenden Wohnraumes**



Einflussmöglichkeiten:

Möglichkeiten der WIRO

Möglichkeiten der Gesellschafterin

Einflussmöglichkeiten der WIRO zur Reduzierung der Miete:

- Durch unseren technischen Bereich wurden verschiedene Bauvorhaben untersucht und mit den Erkenntnissen der Walberg-Studie (Kostentreiber für den Wohnungsbau) verglichen.
- Stellgrößen bzgl. Baukosten sind folgende Kriterien:
 - Kriterien bezogen auf den Preis je m² Wohnfläche
 - Kriterien bezogen auf den Gesamtpreis der Wohnung

Analyse Ist 2016

KG 20 – 70 ohne Tiefgarage
2.380 €/m² durchschn. Baukosten
 (entspr. ca. 2.700 €/m² inkl. Tiefgarage)

8,57 €/m ² Miete Baukosten
1,00 €/m ² Miete Tiefgarage
1,00 €/m ² Miete Grundstück
10,57 €/m² Miete Neubau aktuell

Optionale Baukosten (Bsp. Holzhalbinsel / 3.250 €/m²)

0,16 €/m ² Miete altern. Energieversorgung
1,35 €/m ² Miete bauliche Besonderheiten
0,20 €/m ² Miete architektonische Anforderungen
1,71 €/m ² Miete Neubau optionale Kosten

Kriterien, die den Preis je m ² Wohnfläche beeinflussen		
lfd. Nr.	Sachverhalt	Kriterium/Zielwert
I	Kriterien, die sich auf die Kosten bezogen auf den m² Wohnfläche auswirken	
1	Verhältnis Wfl./BGF	75%
2	Anzahl WE/Etage	5 - 7 WE/Etage
3	Anzahl Etagen	i. d. R. 5 - 7
4	Deckenhöhe	2,60 - 2,65 m
5	Stellplätze	keine Tiefgarage
6	Mieterkeller	keine Mieterkeller, Abstellflächen in den Wohnungen bei kleinen Wohnungen bis 3 Räumen
7	Nebenräume (Fahrrad, Technik usw.)	soweit erforderlich im Gebäude, alternativ gesondertes Gebäude auf dem Grundstück
8	Aufzug	ja, barrierefreie Ausführung
9	Balkon	ja, möglichst nur einen Bautyp verwenden
10	Sanitärstränge	1 St./WE
11	Anordnung Bad/Küche	senkrecht übereinander
12	Fassade	WDVS, mineralisch
13	Trinkwarmwasser	elektrische Durchlauferhitzer
14	Heizung	stationäre Heizung (Heizkörper), bei erneuerbaren Energien auch Fußbodenheizung

Kriterien, die den Gesamtpreis der Wohnung beeinflussen		
lfd. Nr.	Sachverhalt	Kriterium/Zielwert
II	Kriterien, die sich auf die Gesamtkosten der Wohnung auswirken	
1	Wohnungsmix	1-Raum: 0 % 2-Raum: 35 % 3-Raum: 45 % 4-Raum: 17 % 5-Raum: 3 %
2	Flächenverbrauch	F Flur: 4,0 - 8,0 m ² K Küche: 8,0 m ² B Bad: 5,0 - 7,0 m ² WZ Wohnzimmer: 20,0 - 25,0 m ² SZ Schlafzimmer: 12,0 - 14,0 m ² Blk Balkon: 3,0 m ² (Ansatz 50 % Wohnfläche) WC: 1,5 m ² AR Abstellraum: 5,0 m ² Daraus folgt: 2-Raum (F/K/B/WZ/SZ/AR/Blk): 56,0 - 58,0 m² 3-Raum (F/K/B/WZ/SZ/SZ/AR/Blk): 65,0 - 75,0 m² 4-Raum (F/K/B/WZ/SZ/SZ/SZ/WC/AR/Blk): 80,0 - 85,0 m²

Die Festlegung von Standards bzgl. der neu zu errichtenden Wohnungen führt zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Baukosten und somit zu einer Reduzierung der erforderlichen Miete um 1,17 €/m².

Alle Berechnungen erfolgten unter Annahme der gleichen **Prämissen**:

- 5 % Rendite
- 80 % Fremdkapitaleinsatz
- Verwaltungskostensatz 450 €/WE
- Instandhaltungskosten gestaffelt beginnend mit 5 €/qm/a

Feststellung nach Optimierung (zukünftig):

2.170 €/m² durchschn. Baukosten (ohne TG)

7,40 €/m ²	Miete Baukosten (optimiert)
1,00 €/m ²	Miete Tiefgarage
1,00 €/m ²	Miete Grundstück
9,40 €/m²	Miete Neubau optimiert

Einflussmöglichkeiten der Gesellschafterin zur Reduzierung der Mieten:

- Durch die Stadt könnten **Grundstücke kostenfrei** zur Verfügung gestellt werden.
Mietenreduktion: 1,00 €/m²
- Bei einer **Aufhebung der Stellplatzordnung** -> Einsparung der Tiefgaragen
Mietenreduktion: 1,00 €/m²
- Aufgrund der vorgenannten Betrachtungen ist bei einer Einsparung der Grundstücks- und Tiefgaragenkosten eine **Miete von ca. 7,40 €/m² realisierbar**.

7,40 €/m ²	Miete Baukosten (optimiert)
0,00 €/m ²	Miete Tiefgarage (optimiert)
0,00 €/m ²	Miete Grundstück (optimiert)
7,40 €/m²	Miete Neubau optimiert

Zukünftige Kostentreiber

- Miete Kostensteigerung EnEV
- Miete lfd. Baukostensteigerung 3 %/a
- Miete Zinsmarktentwicklung ?

- Erfüllung des kommunalen Auftrags für Rostock
- stetige Beitragsleistung zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes
- schrittweise Anpassung des Wohnungsbestandes an demografische Veränderungen (Anstieg der Altersstruktur, kleinere Haushaltsgrößen)
- stetige Sanierung der Bestände zum Erhalt und Verbesserung der Qualität des Wohnungsangebotes
- Neubau von wirtschaftlich sinnvollen Projekten zur Entspannung des Wohnungsmarktes
- weiterer und stetiger Abbau der Unternehmensverschuldung
- Spitzenplatz in Kunden- und Serviceorientierung in der deutschen Wohnungswirtschaft halten und ausbauen
- Fortführung des WIRO-eigenen Leitbildprozesses und der Markenschärfung

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**