



Kennzahlen zur Investitionstätigkeit und der Weg zu einer bezahlbaren Miete in Rostock

Agenda

- 1. Rostock und die WIRO**
- 2. Betriebsvergleich und die Kennzahlen**
- 3. Neubauprojekte der WIRO (einzelne Beispiele)**
- 4. Von den Baukosten zur Miete**
- 5. 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)

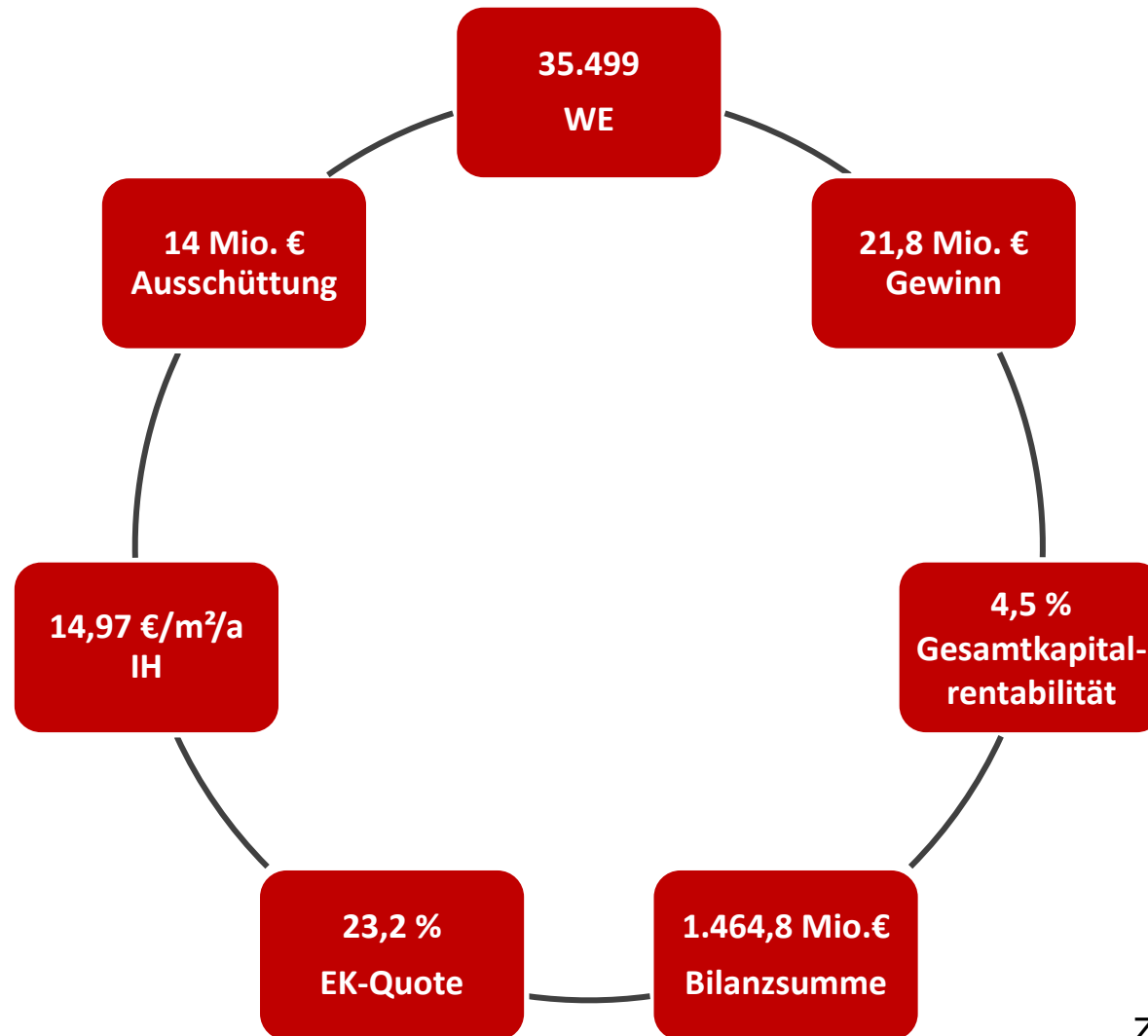
Mitarbeiter: 3 (voraussichtlich ab 01.01.2017)

Tätigkeiten: Leistungen im Bereich der Wärmeversorgung ab 01.01.2017

Mit der SIR und PGR bestehen Gewinnabführungsverträge.

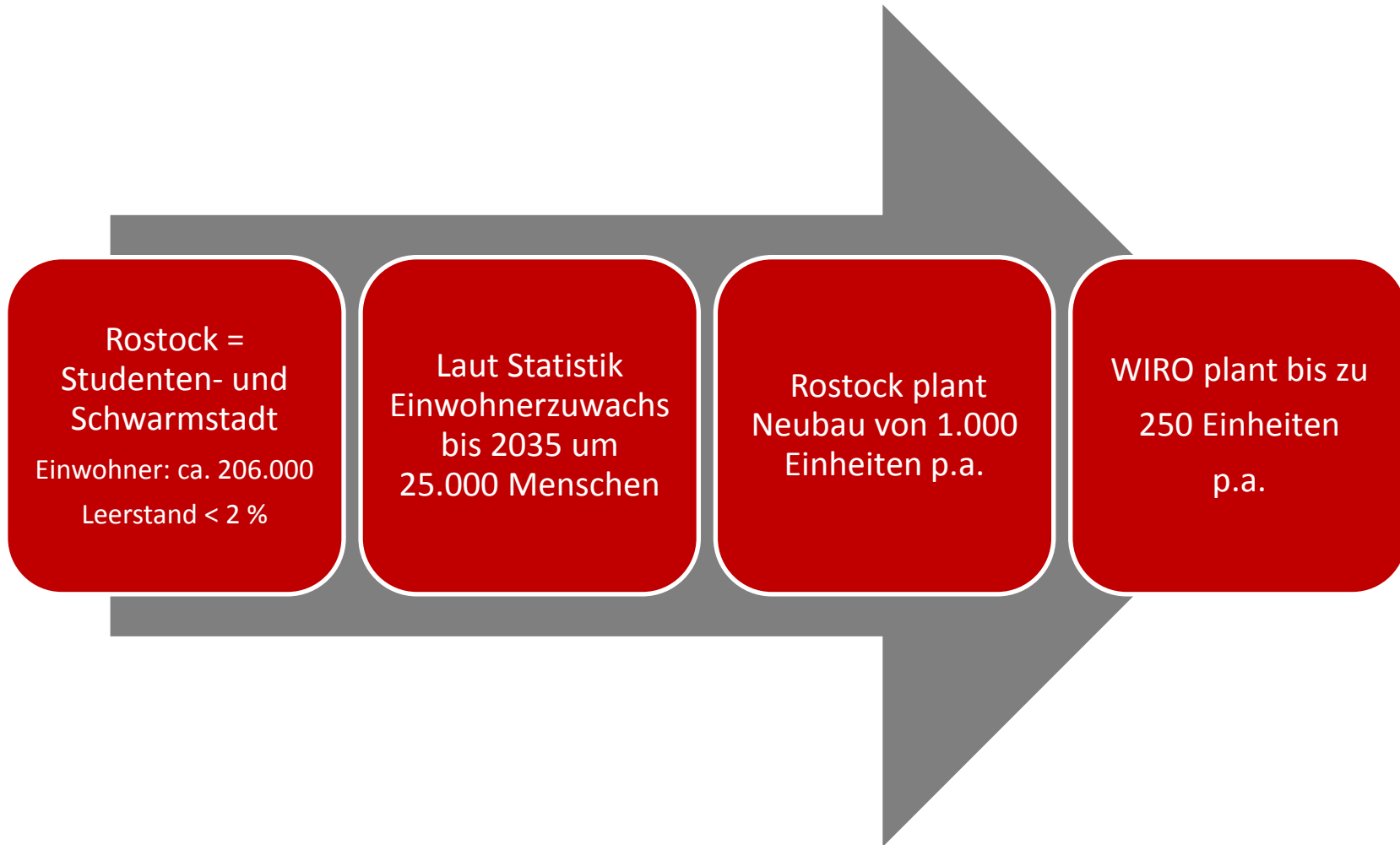
*Stand 30.09.2016

Die WIRO in Zahlen



Zahlen zum 31.12.2015

Die Hansestadt Rostock



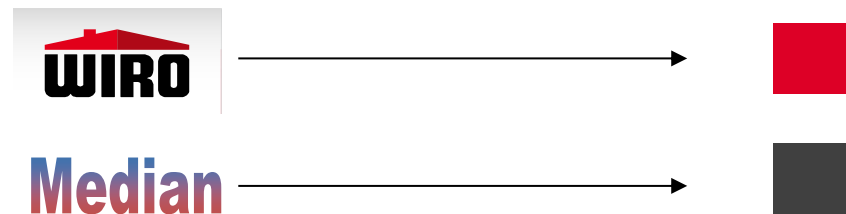
Relevante Kennzahlen bezogen auf Investitionen

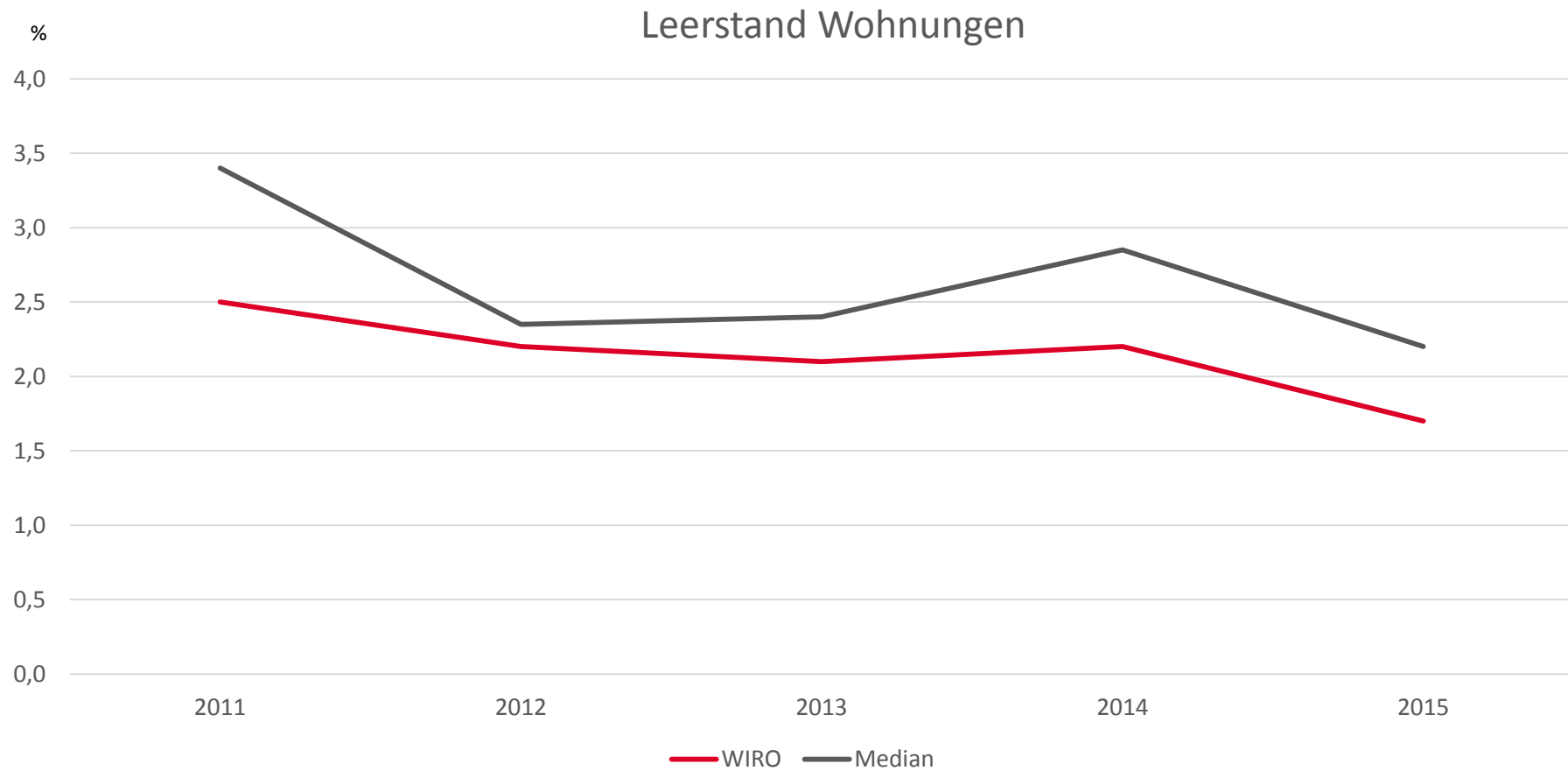
Leerstand

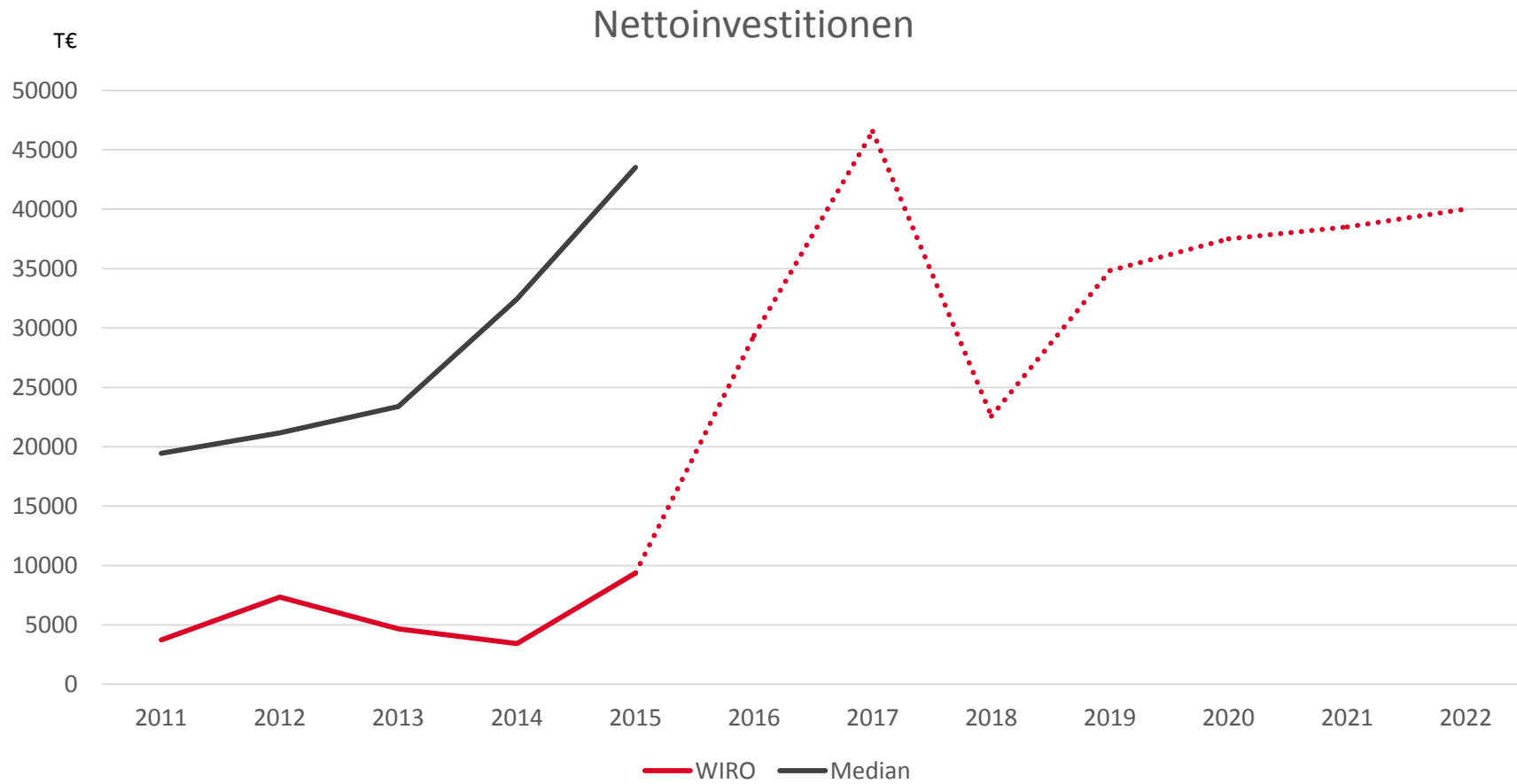
Nettoinvestitionen

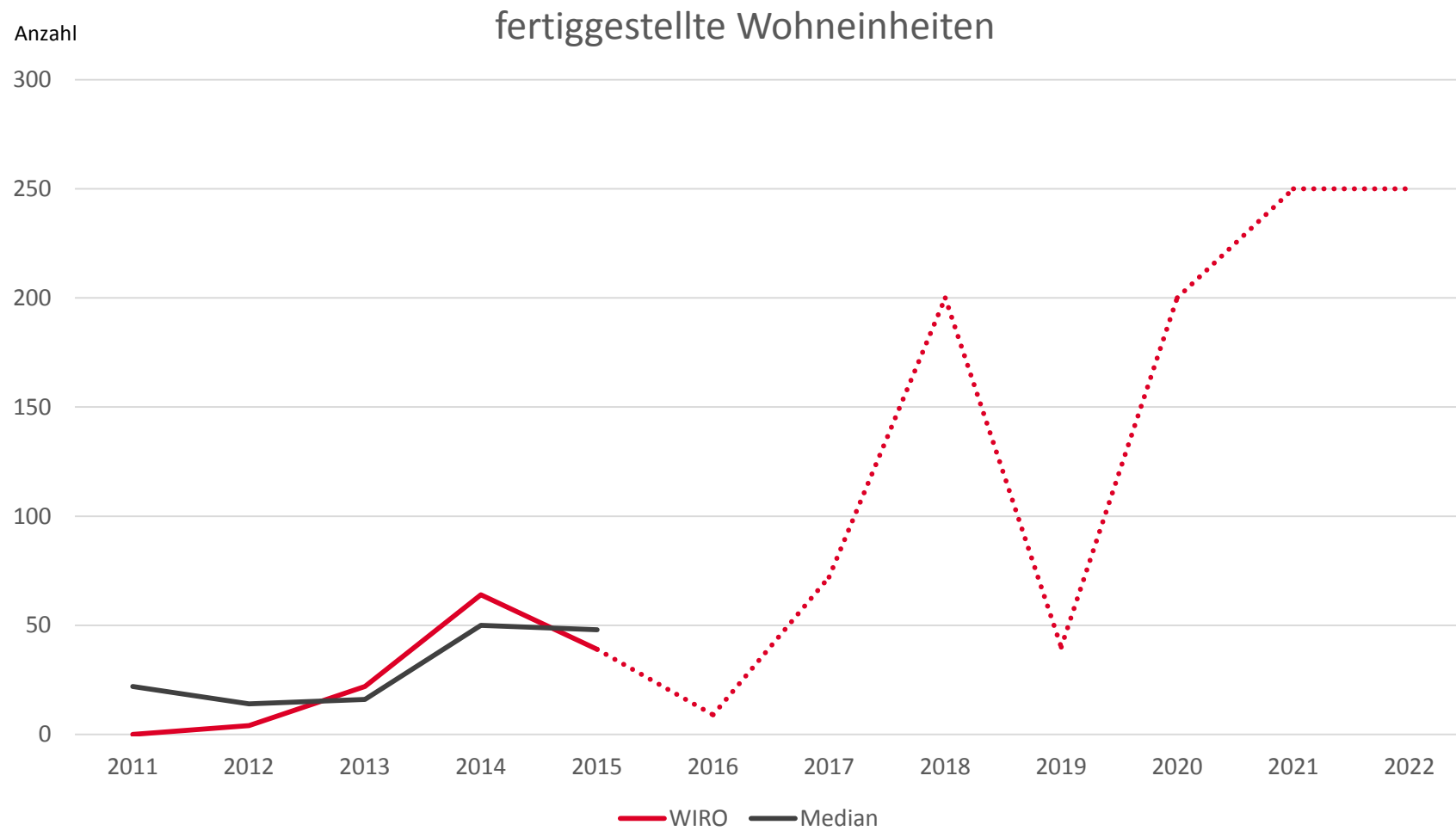
Fertiggestellte Wohnungen

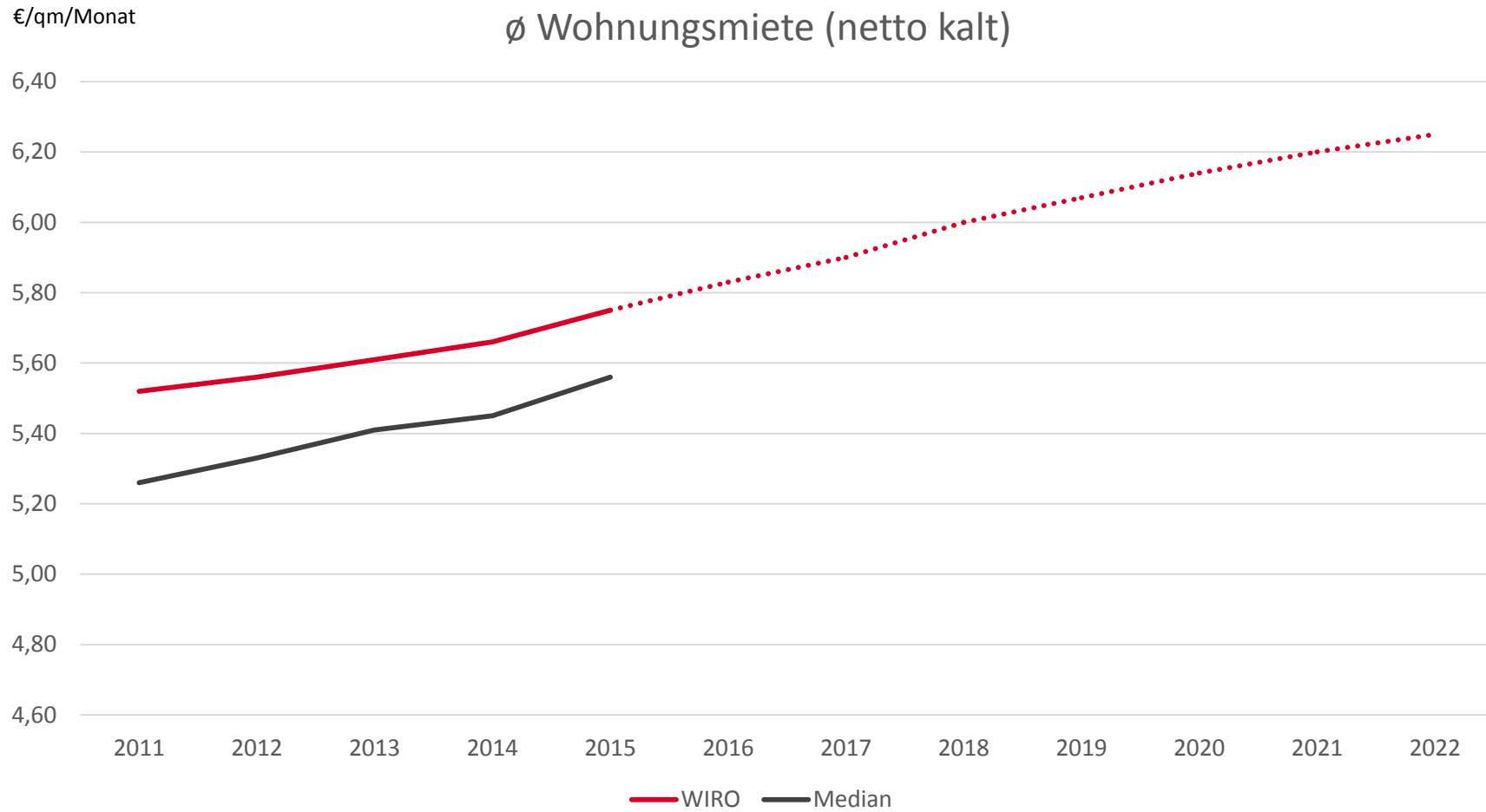
Durchschnittliche Wohnungsmiete











Aktuelle Bauvorhaben

Dünenquartier in Warnemünde



Dünenquartier



Wohnfühlen in Strandnähe

Aktuelle Bauvorhaben

InselQuartier (Holzhalbinsel)



Aktuelle Bauvorhaben

Aufstockung in der Südstadt



Aktuelle Bauvorhaben

Wertdreieck



Potentielle Baugebiete

Wohnungsbaustandorte:

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

Eigenheimstandorte:

5. Biestow
6. Stolteraa



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 (abgeschlossene bzw. im Bau befindliche) untersucht und mit den Erkenntnissen der Walberg-Studie (Kostentreiber für den Wohnungsbau) verglichen. Stellgrößen bzgl. Baukosten sind folgende Kriterien, die zu Standards für zukünftige Projekte festgelegt werden.

→ Kriterien bezogen auf den Preis je m² Wohnfläche

→ Kriterien bezogen auf den Gesamtpreis der Wohnung

Analyse Ist 2014

2.380 €/qm durchschn. Baukosten

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	Bemerkungen/Auswirkung
I	Kriterien, die sich auf die Kosten bezogen auf den m ² Wohnfläche auswirken		
1	Verhältnis Wfl./BGF	75%	geringere Nebenflächen, gute Ausnutzung der gebauten Fläche
2	Anzahl WE/Etage	5 - 7 WE/Etage	Verteilung der Kosten für Nebenflächen und Sonderbauteile (Aufzug, Treppenhaus usw.) auf eine größere Anzahl an Wohnungen
3	Anzahl Etagen	i. d. R. 5 - 7	sinnvoller Einsatz Aufzug (ca. 36 WE/Aufzug), unterhalb Hochhausgrenze (22m) aufgrund erhöhter Anforderungen an den Brandschutz
4	Deckenhöhe	2,60 - 2,65	Mindestanforderung (2,50 m) nicht mehr zeitgemäß
5	Stellplätze	keine Tiefgarage	erforderliche Stellplätze im Außenbereich
6	Mieterkeller	keine Mieterkeller, Abstellflächen in den Wohnungen bei kleinen Wohnungen bis 3 Räumen	Erhöhung vermietbare Fläche, siehe Kriterium 1
7	Nebenräume (Fahrrad, Technik usw.)	soweit erforderlich im Gebäude, alternativ gesonderter Gebäude auf dem Grundstück	siehe Kriterium 1
8	Aufzug	ja, barrierefreie Ausführung	erforderlich für langfristige Vermietbarkeit
9	Balkon	ja, möglichst nur einen Bautyp verwenden	erforderlich für langfristige Vermietbarkeit, Kostenreduzierung durch Wiederholung
10	Sanitärstränge	1 St./WE	Lage Bad, Küche nebeneinander, dadurch ggf. innenliegendes Bad erforderlich
11	Anordnung Bad/Küche	senkrecht übereinander	erforderlich, um Kriterium 10 einzuhalten
12	Fassade	WDVS, mineralisch	
13	Trinkwarmwasser	elektrische Durchlauferhitzer	Entfall Zirkulation, bei kleinen WE günstiger für die Mieter, legionellenproblematik entfällt
14	Heizung	stationäre Heizung (Heizkörper), bei erneuerbaren Energien auch Fußbodenheizung	Niedertemperatur ermöglicht Einsatz erneuerbarer Energien

Kriterien die den Gesamtpreis der Wohnung beeinflussen			
lfd. Nr.	Sachverhalt	Kriterium/Zielwert	Bemerkungen/Auswirkung
II Kriterien, die sich auf die Gesamtkosten der Wohnung auswirken			
1	Wohnungsmix	1-Raum: 0 %	entsprechend Nachfrage gemäß Ermittlung Wohnungswirtschaft
		2-Raum: 35 %	
		3-Raum: 45 %	
		4-Raum: 17 %	
		5-Raum: 3 %	
2	Flächenverbrauch	F Flur: 4,0 - 8,0 m ²	maßgeblich für günstigen Wohnraum ist die Gesamtmiete
		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

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

Optionale Baukosten (Bsp. Holzhalbinsel)

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

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**.

Optionale Baukosten (Bsp. Holzhalbinsel)

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

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

Zukünftige Kostentreiber

0,67 €/m ²	Miete Kostensteigerung EnEV 2016
0,50 €/m ²	Miete lfd. Baukostensteigerung 3%/a
?	Miete Zinsmarkteentwicklung



WIRO

Willkommen zu Hause

Ihre Ideen, unsere Angebote – alles stimmt. Bei der WIRO finden Sie in allen Stadtteilen und Preislagen die ideale Wohnung. Mit unseren umfassenden Services haben wir vor allem eines im Sinn: Wohnräume für Ihre Lebensträume.



Wohnen in Rostock • 0381.4567-4567 • WIRO.de

Die Erfüllung des kommunalen Auftrages der WIRO ist, eine „Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung“ zu gewährleisten.

- ✓ Wir intensivieren unsere Neubautätigkeit und schaffen p.a. bis zu 250 neugebaute Wohnungen.
- ✓ Die Wohnungen sind bezahlbar.
- ✓ Die Ausstattung ist den Anforderungen angepasst.
- ✓ Die Qualität ist hoch.
- ✓ Die Bestandsobjekte werden weiterhin bedarfsgerecht saniert.
- ✓ Wir stellen dem Rostocker Markt erschlossene Grundstücke zur Eigenheimbebauung zur Verfügung.
- ✓ Wir garantieren die vereinbarte Gewinnausschüttung.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**