

Wo aus WOHNEN LEBEN wird

mit Geschäftsbericht

1. Januar bis 31. Dezember 2020

UNTERNEHMENSVERBUND WVG

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH

SoPHi Greifswald GmbH

Hans-Beimler-Straße 73

17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0, www.wvg-greifswald.de, post@wvg-greifswald.de

A woman with long dark hair, wearing a white sleeveless dress, stands on a grassy area, holding a wooden stick. She is looking out over a golf course towards a bright sunrise. In the background, there are trees and a large, modern house. A 3D architectural model of a house is overlaid on the right side of the image, showing the interior layout and structure. The model is tilted and semi-transparent, revealing the internal spaces and stairs. The overall scene is peaceful and serene, with a warm, golden light from the sun.

**WO AUS WOHNEN
LEBEN WIRD**

Vorwort

**Liebe Mieterinnen,
liebe Mieter,
Geschäftspartner
und Freunde,**



„MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN“, das ist seit über drei Jahrzehnten unser Motto. Mittlerweile wollen wir, dass bei uns „aus WOHNEN LEBEN wird“. Wir sind uns sicher, dass es wichtig ist, die weichen Rahmenbedingungen im Auge zu behalten. Es ist mit einer sozialverträglichen Miete nicht mehr getan. Die Menschen in unseren Quartieren brauchen soziale Angebote, Unterhaltung, Bildung, ein funktionierendes Netzwerk und Lebensbedingungen, in denen sie sich wohl und sicher fühlen. Dafür sind heute auch Wohnungsgesellschaften verantwortlich.

Wir sind stolz auf unsere Stadt, denn Greifswald gehört zu den schönsten Städten im Norden Deutschlands - das sagen unsere Bewohner*innen und das finden wir auch. Mit unseren Töchtern - der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG), der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) und der SoPHi Greifswald GmbH (SoPHi) - wollen wir in den kommenden Jahren richtig durchstarten und gemeinsam die Entwicklung der Stadt vorantreiben. Getreu unserem Motto „Wo aus WOHNEN LEBEN wird“ fühlen wir uns für die Menschen, die hier leben, verantwortlich und wollen dieser Rolle auch gerecht werden.

Dennoch oder gerade deshalb sind wir stolz auf das positive Ergebnis des turbulenten Geschäftsjahres. Marktorientierung, Zukunftsfähigkeit und personelles Know-how machen uns auch überregional zu einer starken und attraktiven Partnerin. Denn wir haben die Produktpalette unseres Unternehmens ganz bewusst in Richtung eines umfassenden Immobilienmanagements profiliert und wollen diesen Weg auch in Zukunft weiter beschreiten.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Adomeit'.

Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



GEMEINSAM
ESTALTEN

Unsere Aufgaben sind klar definiert



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Herr Adomeit, welches Projekt in 2021 war aus Ihrer Sicht am Bedeutendsten für die WVG?

Neben der schwierigen Kommunikation mit den Mietern und den Mitarbeitern innerhalb der Corona-Pandemie, die wir gemeistert haben, liegt mir ganz besonders die Quartiersentwicklung in den kommenden Jahren am Herzen. Hier haben wir mit den Projekten in der Stilo-wer Wende und im B-Plan 55 einen wichtigen Meilenstein gesetzt.



Margitta Kramer
Prokuristin/Leiterin kaufm. Bereich

Frau Kramer, wie beschreiben Sie die Situation des Unternehmensverbundes?

Uns ist es gelungen, die WVG trotz Corona, Mietausfällen und vielen anderen Problemen auf Erfolgskurs zu halten. Diese positive Entwicklung über Jahre ist das Ergebnis unserer Unternehmenspolitik. Der WVG-Konzern ist ein erfolgreicher Unternehmensverbund, wirtschaftlich gesund und ein starker Motor für Greifswald. Genauso wichtig wie Wohnqualität und Kundenorientierung ist für uns der wirtschaftliche Erfolg. Im Geschäftsjahr 2020 konnten wir einen Anstieg der Eigenkapitalquote auf 48,8 % verzeichnen.



Gesine Rabinowitsch
Prokuristin/Leiterin Personalwesen/Recht

Frau Rabinowitsch, gehört die WVG zu den attraktiven Arbeitgebern in der Universität- und Hansestadt Greifswald?

Auf jeden Fall. Wir sind ein familienfreundliches Unternehmen und bieten den Mitarbeitern berufliche Sicherheit. Qualifikation wird bei uns großgeschrieben und die Belegschaft hat die Möglichkeit, das Unternehmen aktiv mitzugestalten. Wie flexibel wir dabei sein können, hat uns auch die Corona-Pandemie gezeigt.



Andreas Koch
Leiter Wohnungswirtschaft

Herr Koch, welche wohnungswirtschaftlichen Aufgaben standen im Mittelpunkt?

Kontinuierlich haben wir an der Verbesserung unserer Quartiere gearbeitet und wollen neue Möglichkeiten schaffen, um besser mit unseren Kunden in Kontakt zu treten, damit wir auch weiterhin eine zuverlässige Partnerin sind.



Frank Sens
Betriebsleiter PGS

Herr Sens, welche Herausforderungen gab es für die Projektgesellschaft?

Höhepunkt und Herausforderung war die Koordinierung zwischen den Firmen und dem Bauherrn unter Hygieneregulungen. Eine nicht immer leichte Aufgabe, die wir aber sehr gut gemeistert haben. Die großen Baustellen liefen unter diesem Gesichtspunkt fast reibungslos.



Eric Guse
Betriebsleiter
SoPHi Greifswald GmbH

Herr Guse, die SoPHi Greifswald GmbH ist mittlerweile ein wichtiges Bindeglied zwischen der WVG und den Mietern. Was war Schwerpunkt Ihrer Arbeit?

Neben den alltäglichen Aufgaben in den Bereichen Pflege und Sozialarbeit haben wir uns sehr früh entschieden, für die Greifswalder ein eigenes Testzentrum zu eröffnen. Das war eine große Herausforderung in Sachen Logistik, Hygiene und Verantwortung. Nach fast acht Monaten steht fest, es war eine richtige Entscheidung.



Birthe Wasmund
Leiterin Stabs- und Funktionalorgane

Frau Wasmund, welche Ziele standen im Jahr 2021 bei der WVG im Mittelpunkt?

Die Umsetzung unseres Erfolgsplans mit dem Erreichen eines Jahresüberschusses steht ganz oben auf der Liste. Diese Aufgaben haben wir wieder gemeistert und konnten eine nicht unerhebliche und für die Stadt wichtige Rendite erzielen.



Thomas Scheel
Betriebsleiter DLG

Herr Scheel, war das Jahr 2021 auch für die DLG ein erfolgreiches?

Auch wir konnten das Geschäftsjahr mit einem guten Ergebnis abschließen. Die Aufgaben werden immer umfangreicher, die Zahl der Mitarbeiter wächst und dennoch ist es uns gelungen, eigenständig ein positives Ergebnis zu erzielen.



Christin Rantzsch
Pflegedienstleiterin
SoPHi Greifswald GmbH

Frau Rantzsch, die Zahl der Klienten in der SoPHi Greifswald GmbH wächst ständig. Was glauben Sie, mit welchen Worten ist die Erfolgsgeschichte zu beschreiben?

Ich glaube, dass die SoPHi mit dem Versprechen mehr Zeit in die Pflege der Klienten zu investieren und nicht nach der Stoppuhr zu arbeiten, den ausschlaggebenden Unterschied zu anderen Pflegediensten darstellt. Für uns ist es wichtig, unseren Klienten behilflich sein zu können und das wird positiv wahrgenommen.

A large, multi-story residential building with a red-tiled roof and many windows, surrounded by trees and a fence. The building is light-colored with a red-tiled roof. It has many windows, some with green frames. There are several trees in front of the building, and a fence runs along the street. The sky is blue.

Warum SOZIALRENDITE?

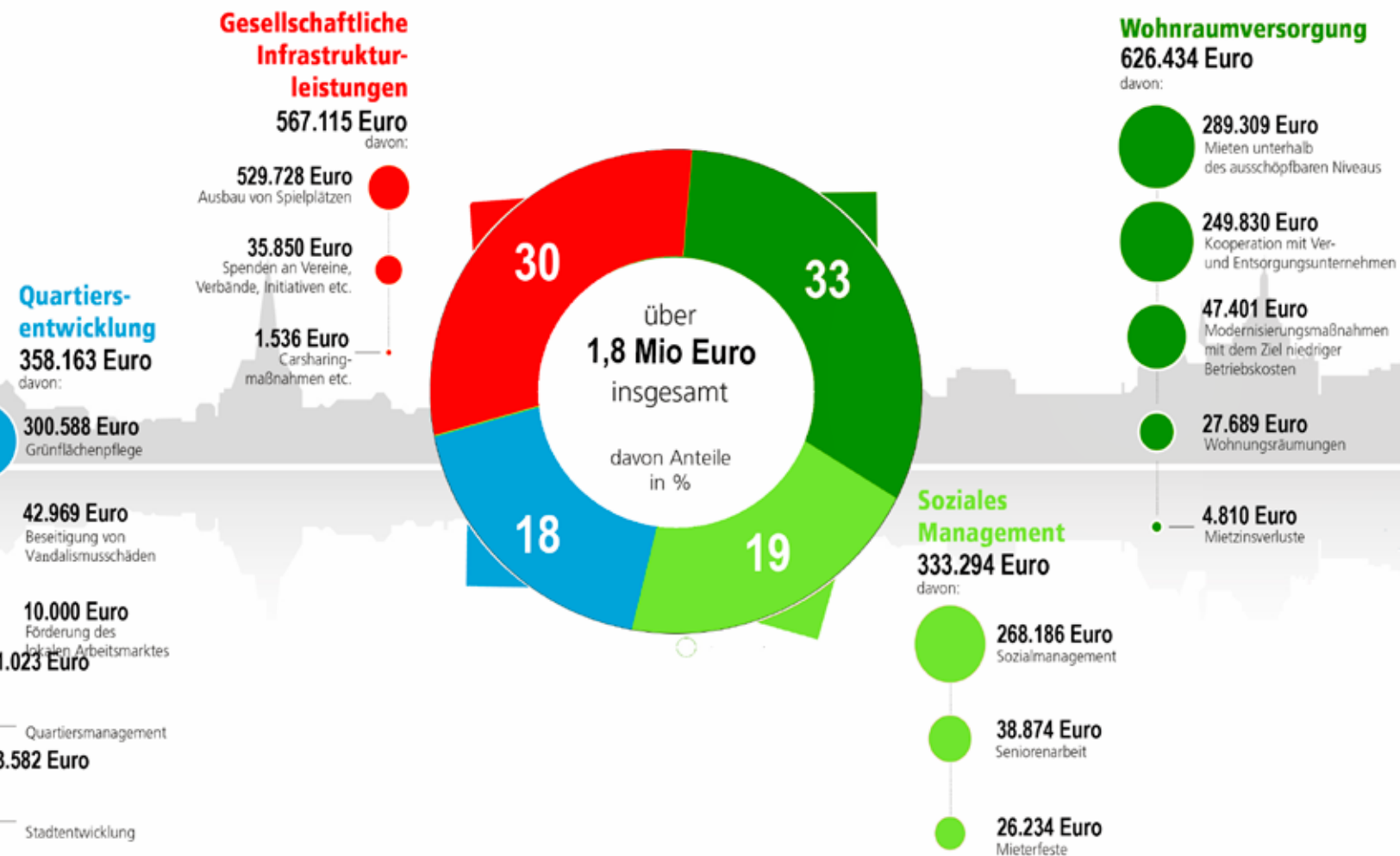
SOZIALRENDITE - Der weiche Mehrwert



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

Das Ziel der Studie bestand darin, „Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit einen möglichen Mehrwert kommunaler Wohnungsunternehmen zu verdeutlichen“ und „ein handhabbares Prozedere zur Ermittlung der eigenen Sozialrendite“ zur Verfügung zu stellen, so die Wissenschaftler. In der Erläuterung der Studienergebnisse wiesen die Wissenschaftler darauf hin, dass die WVG neben der Sozialrendite über einen Zeitraum von vier Jahren netto einen zweistelligen Millionenbetrag an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) ausschüttete und rund 83 Millionen Euro investierte. Schätzungen gehen davon aus, dass bis zu 80 Prozent der Investitionen eines Wohnungsunternehmens direkt an die örtliche Wirtschaft gehen.

„Gerade in der Corona-Pandemie ist es wichtig, verlässliche Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu haben. Die WVG als kommunales Unternehmen ist eine solche Partnerin. Die Sozialrendite stellt einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung dar, diese wird in den kommenden Jahren weiterhin an Bedeutung zunehmen.“, argumentiert WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit die Entscheidung, die Sozialrendite der WVG errechnen zu lassen.



VORREITER

Mit der Errechnung der Sozialrendite war die WVG im vergangenen Jahr eine Vorreiterrolle eingenommen. „Wir werden diese Zahlen für uns jetzt jährlich errechnen.“, betont Klaus-Peter Adomeit. Denn mit diesen Aktivitäten aus der Sozialrendite, den städtebaulichen Investitionen und der jährlichen Gewinnausschüttung an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald trägt die WVG ganz entscheidend zur Sicherung des Wohnstandortes Greifswald bei.

Im finanzwissenschaftlichen Sinne handelt es sich bei der „Sozialrendite“ um einen positiven externen Effekt, d. h., durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaften entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des „Kerngeschäfts“ also der Vermietung von Wohnraum sind. Wir als kommunales Wohnungsunternehmen sind zwar grundsätzlich am betriebswirtschaftlichen Erfolg interessiert, besitzen andererseits aber auch ein Interesse an der dauerhaften Erhaltung der Wohnverhältnisse. Hier sind ganz klar die sozialen Komponenten der Erhaltung und Erweiterung des Wohnumfeldes und der Entwicklung im Quartier zu nennen.

WOHNRAUM-VERSORGUNG

Ein wichtiger Faktor ist die Wohnraumversorgung von Mietern mit Marktzugangsbeschränkungen, d. h. die Errichtung von sozialem Wohnraum und die Vermietung von Wohnungen an sozial schwache Mieter, ohne die Zielmiete auszuschöpfen. Wir nennen das eine subventionierte Miete.

SOZIALES MANAGEMENT

Ein zweiter Faktor ist das soziale Management mit Themenfeldern wie die Schaffung und Erhaltung von sozial stabilen Quartieren sowie die Errichtung von Betreuungs- und Beratungsleistungen. Ganz konkret fallen da die Seniorenarbeit, unser Sozialmanagement und die Organisation vieler Mieter- und Kinderfeste in den Quartieren an.



Der Oberbürgermeister der UHGW Dr. Stefan Fassbinder (links) und der Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen Andreas Breitner (rechts) begleiten den WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit auf dem Rundgang mit den Pressevertretern durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Dabei wurden die Faktoren der Sozialrendite erläutert.

Auf der Verbandstagung des vnw im September 2021 in Travemünde referierte Klaus-Peter Adomeit zum Thema „Die Zukunft des Wohnens - Die Sozialrendite, der weiche Mehrwert“. Auch Prof. Dr. Christian Brock, Dr. Maxi Bergel und M.Sc. Lars Findeisen von der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock waren bei dem Termin dabei.

QUARTIERS-ENTWICKLUNG

Die Gestaltung eines Wohnumfeldes mit attraktiven und nötigen Angeboten, um die kommunale Infrastruktur vor Ort aufzuwerten, sind Bereiche, die unter das Thema Quartiersentwicklung fallen. Auch das subjektive Sicherheitsempfinden, die Beseitigung von Vandalismusschäden und die Grünflächenpflege fallen in diese Kategorie.

GESELLSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR

Der letzte Faktor ist die gesellschaftliche Infrastruktur. Unter diesem Begriff verbergen sich Themen wie Spenden an Vereine, Institutionen, Initiativen und Ähnliches, der Ausbau sowie die Pflege von Spielplätzen.

Das sind alles Aufgaben, die nicht unmittelbar zu den Pflichten einer Wohnungsgesellschaft gehören, aber von uns sehr intensiv betrieben werden und zu einer nicht unerheblichen Sozialrendite von 1,5 Millionen Euro im vergangenen Jahr und 1,8 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 führten.



KLIMA SCHUTZ

WIR SETZEN AUF DIE SONNE UND UNSERE MIETER



„Mieterstrom ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Hier liegt noch immens viel ungenutztes Potenzial. Durch Mieterstrom bieten wir unseren Mietern nicht nur preiswerten Ökostrom, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Energiewende. Für uns ist dieses Projekt das erste in Greifswald, aber es sollen noch viele folgen.“, freut sich Klaus-Peter Adomeit über die Realisierung der Kooperationsvereinbarung mit den Stadtwerken Greifswald, die für unsere Region einzigartig ist.

„Es ist eine Win-Win-Situation.“, betont Stadtwerke-Geschäftsführer Thomas Prauße. „Die WVG wertet ihre Dächer mit Solaranlagen auf und die Stadtwerke stellen die Anlagentechnik für das Einspeisemanagement zur Verfügung und entwickeln das Stromangebot für die Mieter, das unter dem Titel GREIFENmieterstrom angeboten werden soll.“, erläutert Prauße.

Beim Mieterstrom wird mit Photovoltaik-Anlagen auf den Wohnhäusern Solarstrom erzeugt. Die Mieter nutzen den vor Ort erzeugten Strom direkt und können somit an der umweltfreundlichen Technik teilhaben und bei der Energiewende dabei sein und profitieren zudem noch von etwas günstigeren Strompreisen, so die Idee hinter der Kooperationsvereinbarung.

GEMEINSAM für ein gutes KLIMA

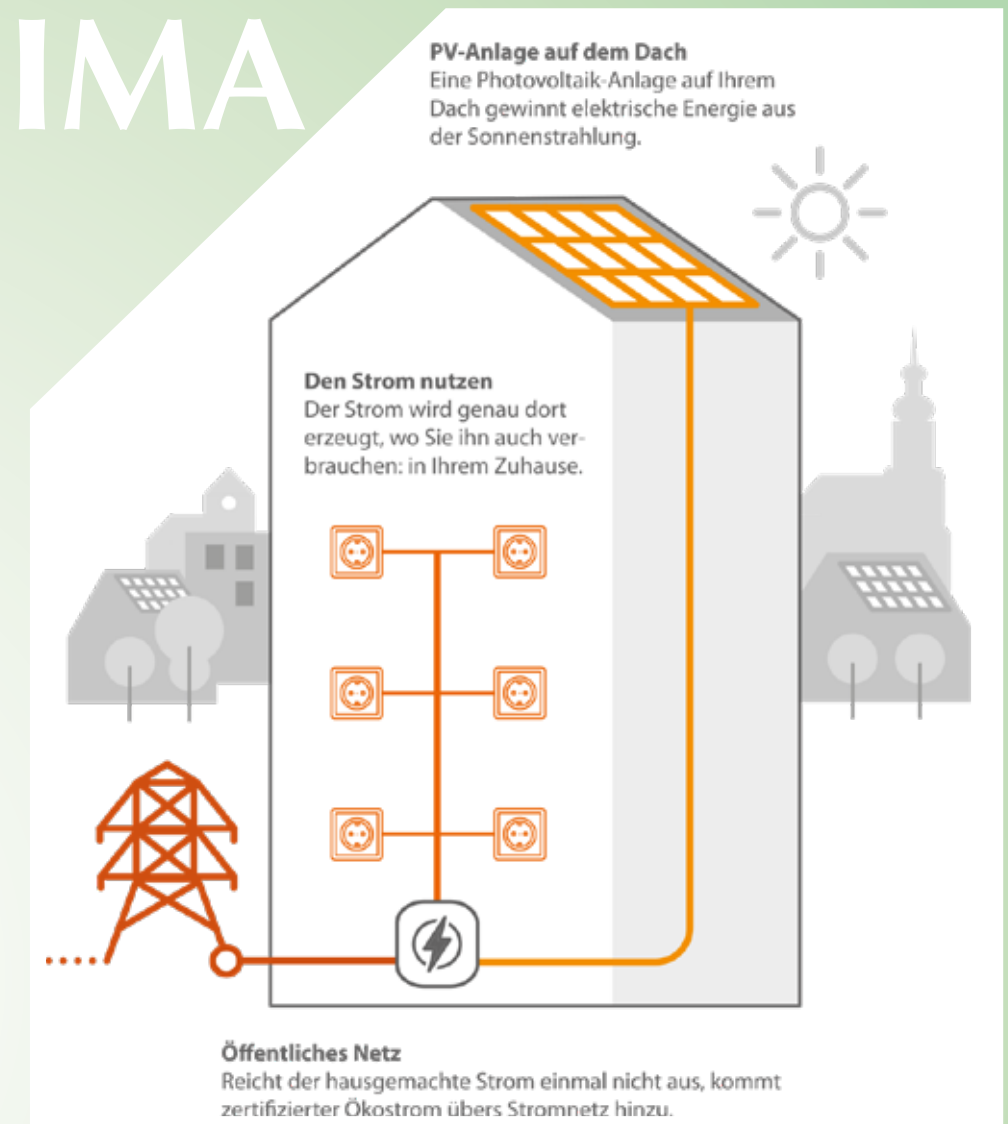
Die Mieter decken damit - je nach Sonneneinstrahlung - einen Großteil ihres Eigenbedarfs. Reicht der vor Ort erzeugte Strom nicht aus, wird mit Ökostrom aus dem Stadtwerkenetz versorgt. Wird hingegen mehr elektrische Energie erzeugt als im Objekt benötigt wird, fließt dieser CO₂-freie Strom ins öffentliche Netz und kommt allen Greifswaldern zu Gute. 30 bis 35 Prozent des gesamten Stromverbrauchs der Bewohner soll zukünftig über Solarstrom direkt erzeugt werden.

Als Pilotprojekt wurde die Heinrich-Hertz-Straße 20/21 in Schönwalde I ausgewählt. Dort sind 49 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten und zu Beginn des nächsten Jahres soll dort der GREIFENmieterstrom starten. Bis dahin wird die WVG 192 Solarpaneele installieren und alle baulichen Voraussetzungen für die Stromerzeugung schaffen und so rund 100.000 Euro investieren. Die Bauleitung für die Projekte wird das Tochterunternehmen der WVG, die Projektgesellschaft Stadt Greifswald übernehmen.

„Wir werden alle Neubauten mit Photovoltaikanlagen planen und jedes Jahr 5 neue Photovoltaikanlagen auf unseren Wohnhäusern errichten bis alle statisch und technisch geeigneten Dächer der WVG mit entsprechenden Anlagen ausgerüstet sind.“, so die Vision von Klaus-Peter Adomeit, wobei die Entscheidung der Nutzung des Mieterstromes beim Mieter selbst liegt. „Wir wollen versuchen, unsere Mieter von den Vorzügen zu überzeugen, die für mich klar auf der Hand liegen. Der Mieter kann die CO₂-Emission senken, die Umweltbilanz verbessern, einen dauerhaften günstigeren Strom beziehen und noch Geld sparen.“, so Adomeit.



WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit und Stadtwerke-Geschäftsführer Thomas Prauße unterzeichnen die Kooperationsvereinbarung, um für die WVG-Mieter in Greifswald ein Mieterstrommodell zu etablieren.



GREIFENmieterstrom ist Ökostrom direkt aus Ihrem Zuhause

Umweltfreundlich, unabhängig und direkt vor Ort gewonnen: **GREIFENmieterstrom** ist lokal erzeugte Energie, die durch eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach produziert wird.

Bisher konnten nur Eigenheimbesitzer hausgemachten Ökostrom beziehen. Nun können auch Mieter und Mieterinnen mit unserem fortschrittlichen Energiekonzept von der umweltfreundlichen Technik profitieren.

Ohne lange Wege und teure Netzentgelte und Konzessionsabgaben fließt der Strom direkt vom Dach in Ihre Steckdose. So ist **GREIFENmieterstrom** 10 Prozent günstiger als der Tarif der Grundversorgung.

Beispiel für die Kostenersparnis

GREIFENmieterstrom	675 €
Tarif der Grundversorgung	750 €

Bei durchschnittlichen Jahreskosten von beispielsweise 750,- EUR (für Grund- und Arbeitspreis) bezahlt ein Kunde mit **GREIFENmieterstrom** nur 675,- EUR*.

Mindestvertragslaufzeit: 12 Monate

Weitere Informationen zu aktuellen Produkten, Leistungen und dem aktuellen Strommix erhalten Sie im Kundenzentrum oder auf www.sw-greifswald.de

*Kosten für Messstellentrieb bleiben unverändert.

Fuhrpark umstellen - Eine Aufgabe für den gesamten Konzern

MIT DEM KONA AUF DIE BAUSTELLE

Der Umstieg auf elektrische oder teilelektrische Fahrzeuge stellt für die Kommune und für die WVG eine besondere Herausforderung dar. Der Bedarf an Ladekapazitäten ist zurzeit nur vage zu prognostizieren. Wie schnell und in welchem Umfang dieser eintritt, gilt es in den Folgejahren abzuschätzen und die erforderlichen Ressourcen und Maßnahmen dafür vorzubereiten.

Trotzdem ist die Anschaffung von Fahrzeugen mit alternativen Antrieben für den UNTERNEHMENSVERBUND WVG schon mittelfristig unausweichlich, da die Hersteller konsequent und teils vollständig auf diese Antriebe umstellen.

Wir nutzen möglichst alternative Antriebe und Motoren. Hierbei hat die WVG die Anschaffung von elektrisch betriebenen Pkws beschlossen. Nur in begründeten Ausnahmen werden Fahrzeuge mit konventionellem Antrieb angeschafft. Hierbei soll mindestens gewährleistet sein, dass die Fahrzeuge die bestmögliche Abgasnorm erfüllen (derzeit Euro 6) und über eine Start-Stopp-Automatik verfügen.

Die Erfahrungen der Jahre 2019 und 2020 bei der Nutzung von E-Autos waren fast uneingeschränkt positiv. Die große Herausforderung bei der Umstellung des Fuhrparks der WVG und deren Töchter ist die Herstellung einer geeigneten Ladeinfrastruktur. Hieran arbeiten alle Unternehmen des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG konsequent, um den Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge zu ermöglichen.

Selbst wenn der feste Wille bestünde, den Fuhrpark vollständig und kurzfristig umzurüsten, stehen diesem Vorhaben mehrere Hindernisse entgegen. Die kurzfristige Umstellung von konventionellen Motoren auf alternative Antriebe ist unter anderem auch durch die Laufzeiten von bestehenden Leasingverträgen eingeschränkt.

In der niedrigen Verfügbarkeit liegt aber auch eine Chance für den UNTERNEHMENSVERBUND WVG. Die Bestellungen für die ersten neuen Fahrzeugtypen wurden zeitnah ausgelöst und waren bereits 2020 verfügbar. So konnten unsere Bauleiter schon im Frühjahr 2020 per Elektroauto an der Baustelle vorfahren oder die Mitarbeiter der Wohnungsübergaben und -abnahmen mit dem Elektroauto zum Beispiel zur Abnahme einer Wohnung fahren. Auch in diesem Jahr kamen für die PGS ein weiteres Fahrzeug hinzu, ebenso wie die DLG; die SoPHi hat sogar zwei neue Elektrofahrzeuge erhalten.

UNSERE KLIMAPROJEKTE

Die WVG wirkt aktiv im Klimaschutzbündnis Greifswald und beim Masterplan 100 % Klimaschutz mit. Innerhalb des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG wurde eine Projektgruppe KliMa gegründet, die für die Analyse und Umsetzung der unterschiedlichen Themenschwerpunkte verantwortlich ist. Auch

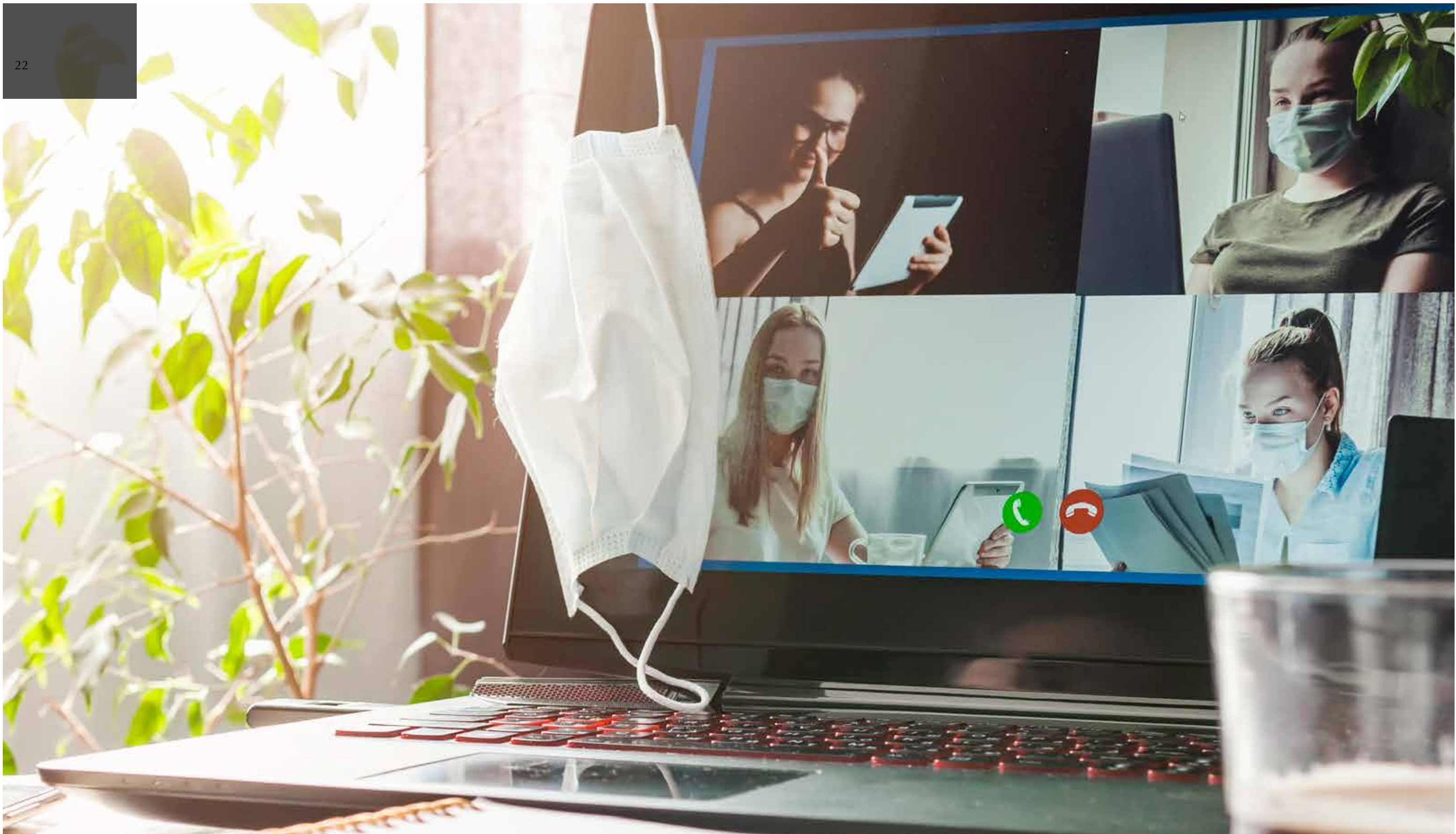


ein Sachbearbeiter Klimaschutz ist seit 2021 im Team und koordiniert die Aufgaben. Schwerpunkte sind Klimaschutzmaßnahmen wie Solarthermie, Photovoltaikanlagen bei Neubau, Mieterstrommodelle in einigen Wohnhäusern und die Koordinierung und Begleitung von Klimaschutzmaßnahmen außerhalb von Bauprojekten. Die Verwendung von ökologischem Papier und die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel im Geschäftshaus der WVG wurden bereits erfolgreich umgesetzt. In den vergangenen Jahren haben wir auch erfolgreich beim Stadtradeln teilgenommen und waren aktiv bei der Müllsammelaktion „Greifswald räumt auf“ dabei.

Die Begrünung einzelner Bereiche in der Stadt dient neben der Naherholung auch dem Lebensraum von Insekten. Zusätzlich kommt es durch mehr Verdunstung auch zu einem Kühlungseffekt im Sommer. Im Neubauprojekt Stilower Wende sollen die Dächer eine Begrünung erhalten. Die Grünbepflanzung im Innenhof des HanseHofes wurde auf ca. 1.000 m² bereits realisiert. Dabei wurden Retentionsboxen verwendet. Durch den Bau ohne Neigung wird Feuchtigkeit im Beet gehalten.

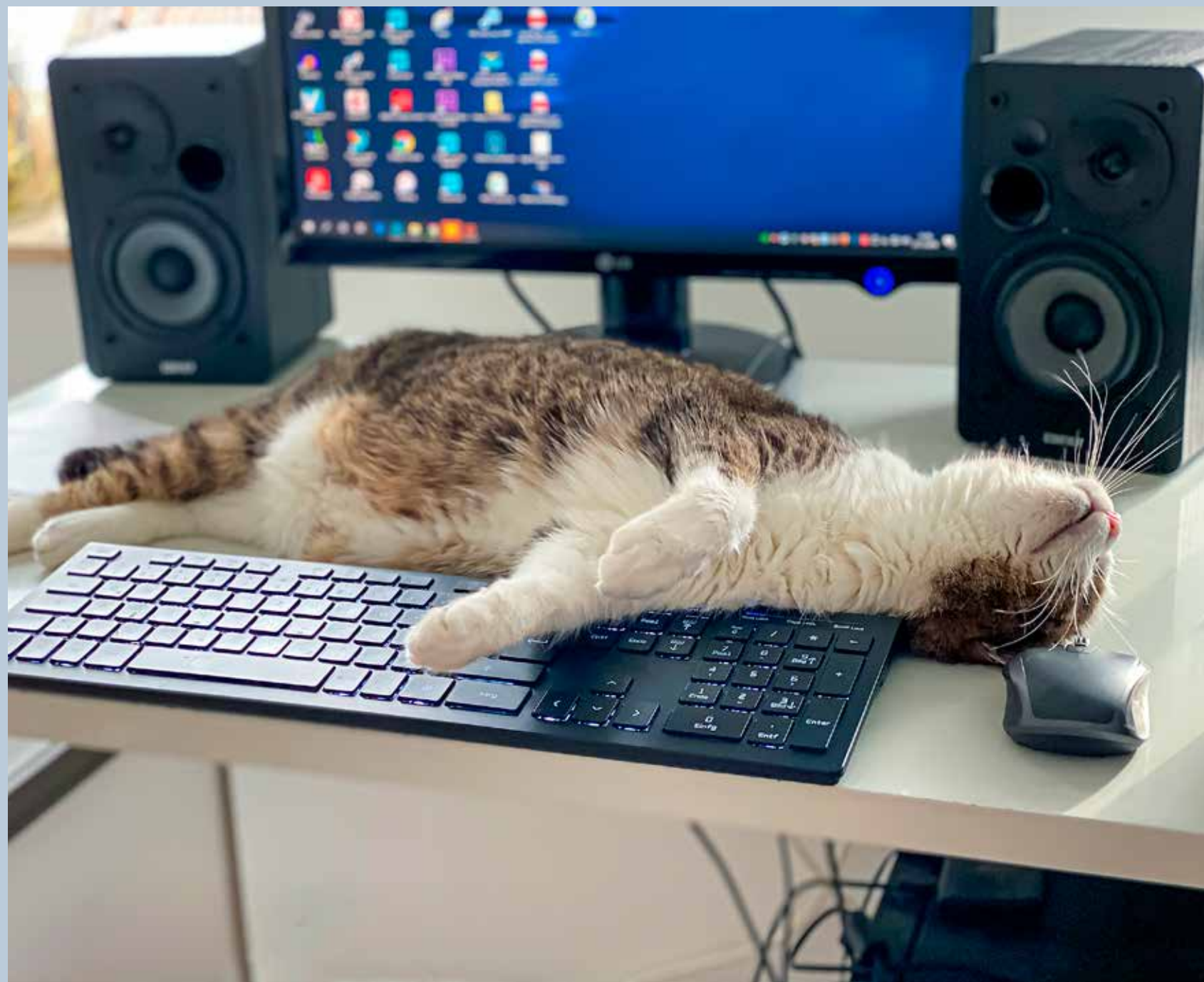
Das Neubauprojekt HanseHof erreicht nicht zuletzt durch diese Maßnahmen bemerkenswerte Effizienzwerte. 32 kWh/m²*a Endenergiebedarf (gute Klasse A), 29,3 kWh/m²*a Primärenergiebedarf

Die Einplanung von Fahrradstellplätzen ist gerade in der Innenstadt eine platzsparendere Möglichkeit das Fahrradfahren zu ermöglichen und zumindest teilweise den Stadtverkehr und deren schädliche Ausstöße zu reduzieren. Die Wirkung dieser Maßnahme ist aber nur schwer zu quantifizieren. Im Neubauprojekt HanseHof sind ca. 70 Stellplätze im Untergeschoss des Hauses und weitere 35 Stellplätze im Freien errichtet worden.



Arbeiten in der PANDEMIE

MOBILES ARBEITEN IN DER PANDEMIE



Die Geschäftsstelle ist geschlossen, es gibt Kontaktbeschränkungen, Gruppensystem, mobiles Arbeiten für die Mitarbeiter und trotzdem wollen alle für die Wünsche, Sorgen und Nöte der Mieter da sein. Eine nicht ganz einfache Aufgabe, über der vor allem das Vertrauen stand.

Bei der WVG wurde das mobile Arbeiten bereits im ersten Lockdown im März 2020 eingeführt, um vor allem die Betreuung der Kinder realisieren zu können. Seit dem 9. November 2020 gab es dann ein Gruppensystem. Die (Büro-)Mitarbeiter wurden in zwei separate Gruppen eingeteilt, die jeweils im Wechsel einen Präsenztage im Unternehmen und einen Tag zu Hause am mobilen Arbeitsplatz absolvierten. Von den 79 Mitarbeitern der WVG war also immer die Hälfte im mobilen Arbeiten. In Abstimmung mit der Muttergesellschaft WVG wurde auch bei den Tochterunternehmen PGS und DLG ein Gruppensystem eingeführt, bei dem sich die Gruppen nicht mehr untereinander trafen.

Alle Mitarbeiter machten in diesen ungewöhnlichen Zeiten bei den auch für uns ungewöhnlichen Maßnahmen mit. Der Betriebsrat war bei allen Entscheidungen beteiligt und eingebunden. Allen Mitarbeitern wurde für das mobile Arbeiten die nötige Hard- und Software zur Verfügung gestellt. Im überwiegenden Teil handelt es sich dabei um Dienststrecker.

Eine deutliche Veränderung ist bei den Rahmenbedingungen festzustellen. Im Frühjahr gab es letztlich zwei Anlässe, der Arbeit mobil nachzugehen - entweder als Angehöriger einer Risikogruppe oder, um die Kinderbetreuung zu gewährleisten. Zusätzlich war die mobile Arbeit relativ spontan in den eigenen vier Wänden zu organisieren und der „Arbeitsbereich“ musste irgendwie eingerichtet werden. Die Akzeptanz und die Scheu vor dem mobilen Arbeiten ist gänzlich einer professionellen Einstellung gewichen. Alle Mitarbeiter sind mittlerweile in der Lage, ihre Arbeiten auch von zu Hause gewissenhaft zu erledigen. Ein Problem waren die fehlenden Kontakte zwischen den Mitarbeitern und die daraus resultierende beeinträchtigte Kommunikation. Wir haben versucht, dem mit Videokonferenzen entgegenzuwirken. Dennoch waren alle Mitarbeiter froh, dass der Gruppenbetrieb im Sommer wieder aufgehoben wurde.

Für unser Unternehmen hat sich das mobile Arbeiten während der Corona-Pandemie als die richtige Methode herausgestellt. Welche Änderungen sich in Zukunft daraus ergeben könnten, steht bislang noch nicht fest.

SANIERUNG IN DER PANDEMIE

Bei einem Rückblick auf das Jahr 2021 führt an einem Thema leider einfach kein Weg vorbei – „Corona“ hat alle anderen Aufgaben und Herausforderungen in den Schatten gestellt und in allen Bereichen des alltäglichen Lebens Anpassungen unumgänglich gemacht. Auch für uns als WVG haben sich teilweise erhebliche Veränderungen ergeben, wir nehmen Sie gern mit auf eine kleine Zeitreise:



Andreas Koch
Leiter Wohnungswirtschaft

Es ist ein Dienstag im Januar 2021, der 5. und damit erst der zweite reguläre Arbeitstag des Jahres. Obwohl unser Mitarbeiter - nennen wir ihn mal „Zach Bearbeiter“ keinen Urlaub hatte, ist er heute den ersten Tag in diesem Jahr im Büro und kann sich die eingetroffenen Briefe und sonstigen Postsendungen ansehen. Auf den ersten Blick mag es verwundern, aber aufgrund der „pandemischen Lage mit nationaler Tragweite“ haben wir zu Beginn des Jahres noch in einem Gruppensystem gearbeitet, bei dem die eine Hälfte der Mitarbeitenden „mobil“ gearbeitet hat, während die zweite Hälfte im Büro anwesend war. Diese Aufteilung hat zwar auch Vorteile, insbesondere den Entfall von Wegezeiten und damit sicherlich einen guten Ansatz zum Umweltschutz, aber eben auch erhebliche Nachteile, bspw. den völligen Entfall persönlicher Kommunikation.

Unser „Zach Bearbeiter“ jedenfalls findet in der Post eine Wohnungskündigung. Die Wohnung liegt gut und dürfte sich wohl auch recht zügig wieder vermieten lassen. Allerdings bestand





das Mietverhältnis über mehrere Jahrzehnte und die technische Ausstattung in der Wohnung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Also ist klar, dass die Wohnung saniert werden wird.

Die Kündigung wird bestätigt und der Wunschtermin der bisherigen Mieter passt zu den geregelten Kündigungsfristen. Üblicherweise vereinbaren die Mieter einen Vorabnahmetermin, damit möglichst frühzeitig geklärt wird, welche Arbeiten bis zur Wohnungsrückgabe noch zu erledigen sind. Die langjährigen Mieter melden sich nicht.

Am Tag der Wohnungsabnahme ist unser „Zach Bearbeiter“ zusammen mit einem Mitarbeiter unseres Tochterunternehmens der DLG vor Ort, um sich einen persönlichen Eindruck von der Wohnung zu verschaffen und die erforderlichen Arbeiten besser einschätzen zu können. Kurz nach dem Klingeln geht der Türsummer und die beiden Mitarbeiter stehen - mit einer Mund-Nasen-Bedeckung - nach wenigen Schritten vor der Wohnungstür. Die bisherige Mieterin, Frau M., öffnet die Tür einen Spalt; sie trägt ebenfalls eine Alltagsmaske. Eigentlich freut sich Frau M. sehr, dass auch ihr Verwalter Zeit gefunden hat, die Wohnungsabnahme zu begleiten.

Nur allzu
gern hätte sie
das nette Ge-

spräch vom Mieterfest fortgesetzt und ihm aktuelle Bilder ihrer Enkelin gezeigt. Ihre Enkelin ist nur einige Wochen älter als der Sohn von „Zach Bearbeiter“, das hatten sie beim Mieterfest schnell herausgefunden und seitdem waren die Kinder immer fester Bestandteil ihrer Gespräche. Heute allerdings mit der Pandemie möchte Frau M. so wenig Menschen treffen wie möglich.

Sie bittet den Mitarbeiter der DLG in die Wohnung und entschuldigt sich bei „Zach Bearbeiter“ für die Umstände mit den ungewöhnlichen Umständen. Dann wird die Tür auch schon geschlossen. Verständlich, irgendwie.

Die Wohnungsübergabe ist zügig erledigt und der Mitarbeiter der DLG hält die Schlüssel zur Wohnung in der Hand. Frau M. eilt durch das Treppenhaus nach draußen zu ihrem Auto.

„Zach Bearbeiter“ tritt in die leere Wohnung und schaut sich um. Nur allzu gern hätte er mit Frau M. noch ein paar Worte



gewechselt und ihr ein kleines Spiel von der WVG als Geschenk für ihre Enkel mitgegeben. Nun wird er die kleinen Aufmerksamkeiten per Post an ihre neue Anschrift senden und ein paar Zeilen dazu schreiben.

Die Wohnung ist leer und in einem guten Zustand. Wände und Decken sind tapeziert und scheinen erst vor Kurzem gestrichen. Die Lichtschalter sind noch zum Drehen und es gibt nur sehr wenige Steckdosen in den Zimmern. Eigentlich schade, die ordentlichen Wände zu öffnen, aber es führt kein Weg daran vorbei.



Die Wohnung muss tatsächlich insgesamt modernisiert werden: Es werden neue Elektroleitungen verlegt, neue Lichtschalter und Steckdosen eingebaut, die Küche wird an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen und einen Fliesenspiegel erhalten, das Badezimmer und das WC werden zu einem größeren Raum mit einer breiteren Zugangstür zusammengelegt und anstelle der kleinen Badewanne wird eine Dusche eingebaut. Anschließend wird das neu entstandene Badezimmer gefliest und zur Beheizung wird statt des elektrischen Wärmestrahlers ein Handtuchwärmekörper eingebaut und an die Zentralheizung angeschlossen. Abschließend wird ein neuer Fußbodenbelag verlegt und Decke und Wände frisch tapeziert und gestrichen.

Zurück im Büro schreibt „Zach Bearbeiter“ die Aufträge und verschickt diese an die Firmen. Natürlich gibt er auch die Spielsachen mit einer Nachricht in einen großen Umschlag und legt diesen zum Versand.

Am nächsten Tag arbeitet „Zach Bearbeiter“ wieder „mobil“ - was eigentlich ziemlich immobil ist, da er in seiner eigenen Wohnung eigentlich nur am Küchentisch einen zum Arbeiten geeigneten Platz hat. Als Single wohnt er in einer schönen Zwei-Raum-Wohnung auf knapp 50 m². Die Räume sind ungefähr gleich groß. Im Schlafzimmer steht in einer Ecke ein kleiner Schreibtisch von der Firma bereit gestellten Laptop bekommt er mit auf das kleine Möbelstück. Im Wohnzimmer steht, aber dieser ist auf Dauer einfach zu niedrig, um daran arbeiten zu können. Also bleibt nur der Küchentisch für dem Bürostuhl aus dem Schlafzimmer ist es sogar bequem.

Beim Blick in sein Postfach fällt ihm eine Nachricht sofort ins Auge. Eine Handwerksfirma hat den Auftrag für die Wohnungsmodernisierung abgelehnt - aus Kapazitätsgründen, heißt





es. „Zach Bearbeiter“ greift zum firmeneigenen Mobiltelefon und ruft den Handwerker an. Im Gespräch erfährt er, dass ein Mitarbeiter des Handwerkers ausgefallen ist und noch nicht ganz klar ist, wann er wieder im Betrieb zurück sein wird. Er bittet um eine Information, wann die Firma den Auftrag abarbeiten könnte und erfährt, dass es eine Verschiebung um ungefähr zwei Wochen geben wird. Er bittet um eine

kurze Bestätigungsmail, die auch bereits kurz nach dem Telefonat bei ihm eingeht. Doch was ist das?

Noch eine Absage für die Wohnungsmodernisierung - allerdings ein anderes Gewerk. Bevor er sich darum kümmert, ändert „Zach Bearbeiter“ zügig den Auftrag so ab, wie es besprochen war.

Dann wendet er sich der neuen Aufgabe zu. Der Handwerker lehnt den Auftrag ab, weil er das benötigte Material nicht bekommt. Wieder greift „Zach Bearbeiter“ zum Telefon. In diesem Telefonat erfährt er, dass einzelne beauftragte Leistungen aufgrund fehlenden Materials nicht abgearbeitet werden können. Er bittet den Handwerksmeister darum, beim Großhandel nachzufragen, wann eine Lieferung erfolgen kann, dann wollen beide nochmals miteinander telefonieren. „Zach Bearbeiter“ erinnert sich an ein Gespräch am Rande eines Seminars. Da hatte er einen Vertreter kennengelernt, der sehr stolz auf die Größe des Unternehmens und die nach seinen Worten „riesigen Lagerbestände“ war - wo hatte er bloß die Kontaktdaten. Ein Blick in die Kontakte im Mailingprogramm genügte, um fündig zu werden. Ein kurzer Griff zum Mobiltelefon, das angesichts des Ladezustands demnächst für einen überschaubaren Zeitraum nicht mehr kabellos sein wird. Das Gespräch wird entgegengenommen - gut, die Nummer scheint noch zu stimmen. „Zach Bearbeiter“ erklärt kurz, woher er die Nummer hat und kommt dann schnell zum Punkt. Er schildert, was der

Handwerker benötigt und zu seinem Glück hat sein Kontakt das Material insgesamt am Lager verfügbar. Er bedankt sich und sichert zu, dass er sich kurzfristig wieder

melden wird. Gerade hat er das Ge-

da meldet sich der Handwerker. Leider konnte der Handwerker das erforderliche Material nicht organisieren, umso erfreuter nimmt er die Nachricht auf, dass das Material verfügbar auf Lager liegt. „Zach Bearbeiter“ gibt - wie besprochen - die Kontaktdaten weiter und bittet um eine Bestätigungsmail, wenn alles geklärt werden konnte. Knapp dreißig Minuten später ist die Nachricht da

und „Zach Bearbeiter“ erfasst auch diesen abgelehnten Auftrag erneut. Nun sollte eigentlich alles funktionieren und die Wohnung müsste in ungefähr sechs Wochen



fertiggestellt sein. Vier Wochen lang ist von der Wohnungsmodernisierung nichts zu hören, also sollte alles in den besprochenen Bahnen funktionieren und der Fertigstellungstermin gehalten werden.

Wenige Tage vor dem geplanten Fertigstellungstermin

bekommt unser „Zach Bearbeiter“ einen Anruf von einer Handwerksfirma. Es geht um die Modernisierungswohnung. Der Handwerker entschuldigt sich dafür, dass er den Termin nicht halten kann; ein Mitarbeiter ist ausgefallen, weil die Kindertagesstätte, die das Kind des Mitarbeiters besucht, vorübergehend wegen der Pandemie geschlossen wurde. Bisher sei noch nicht absehbar, wann der Mitarbeiter die Arbeit wieder aufnehmen könne, schließlich müsse zunächst das Kind betreut werden, allerdings sei bereits jetzt klar, dass der Fertigstellungstermin nicht gehalten werden könne. Der Handwerker bittet darum, den Termin zu verschieben, obwohl es ihm eigentlich noch lieber wäre, wenn er den Auftrag stornieren könnte. Nun wird es schwierig. Die Wohnung ist bereits einem Mietinteressenten zu-

gesagt. An sich ist keine Zeit mehr, noch etwas zu verschieben oder gar eine andere Firma zu finden, die die Arbeiten zu Ende bringen kann. Ohne richtiges Ergebnis beenden beide das Telefonat.

„Zach Bearbeiter“ ist kurz ratlos und hat dann eine Idee. Während der Pandemie dürfen die Gästewohnungen nicht vermietet werden. Also

ruft er den Mieter an und schildert die Probleme bei der Fertigstellung. Der Mieter hat zwar Verständnis, aber er muss rechtzeitig in die Modernisierungswohnung einziehen. Seine jetzige Wohnung ist bereits neu vergeben und so kann er leider keinen zeitlichen

Aufschub gewähren.

„Zach Bearbeiter“ ist froh,

dass eine vergleichbare große Gästewohnung frei ist, die er dem Mieter anbietet.

Auch der Mieter ist froh, dass es eine unkomplizierte Lösung gibt.

Drei Wochen später als eigentlich geplant ist die Wohnung dann doch fertiggestellt und der Mieter kann einziehen. Trotz mancher zusätzlicher Hürde ist die Freude über die moderne Wohnung am Ende groß. Vor allem, weil derzeit die

Gesundheit am Wichtigsten ist und diese unbeschadet geblieben ist.



VERMIETUNG IN DER PANDEMIE



Das Jahr 2020 stellte mit dem Einbruch der Corona-Pandemie die WVG und damit auch die Vermietung vor große Herausforderungen. Zum 16.03.2020 wurde der erste Lock-down verhängt. Um die damit verbundenen vorgeschriebenen Sicherheits- und Hygienemaßnahmen einhalten zu können und trotz Schließung der Geschäftsstelle weiterhin arbeitsfähig zu bleiben, mussten Arbeitsabläufe grundlegend angepasst werden.

Nahezu sämtliche Vorgänge, bei denen die Anwesenheit eines Mieters oder Interessenten erforderlich wäre, wurden kontaktlos umgestellt. Beratungen wurden auf elektronischem Wege oder per Telefon durchgeführt. Unterlagen wurden nur noch elektronisch oder per Post entgegengenommen. Mietverträge wurden zur Unterzeichnung überwiegend per Post verschickt. Hierdurch ergaben sich längere Bearbeitungs- und Wartezeiten, welche längere Leerstandszeiten der Wohnungen zur Folge hatten. Auf Grund der Unsicherheit bezüglich der Entwicklung der bevor stehenden Monate war auch das Umzugsverhalten der Kunden anfangs zurückhaltend. Wo im ersten Quartal 2019 noch durchschnittlich 69 Wohnraummietverträge monatlich geschlossen wurden, waren es im gleichen Zeitraum im Jahr 2020 nur durchschnittlich 44 Mietverträge. Nach dem sich die Kunden auf die neue Situation eingestellt hatten, wurden die neuen Kontaktwege (E-Mail, Telefon, Post, Internet ...) angenommen und gut genutzt. Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge stieg zum Sommer wieder auf durchschnittlich 69 Verträge pro Monat und erhöhte sich zum Jahresende auf durchschnittlich 85 Verträge monatlich. Zunächst bestand für Mitarbeiter u. a. aus Risikogruppen zeitweise das Angebot des mobilen Arbeitens von zu Hause aus, welches in Teilen auch genutzt wurde. Seit dem 09.11.2020 arbeiteten alle Mitarbeiter abwechselnd im mobilen Arbeiten von zu Hause aus. Durch die Aufrüstung der Technik im Geschäftsgebäude der WVG und für die Mitarbeiter und motivierte, intensive Abstimmungen der Kollegen untereinander funktionierte das Zusammenspiel der Mitarbeiter sehr gut. Da die WVG zu der Zeit weiterhin für den Kundenverkehr geschlossen hatte, konnten die Mitarbeiter ihre Arbeitsaufgaben flexibel koordinieren und selbständig einteilen.

Durch die Corona-Pandemie wurde der Fokus verstärkt auf eine elektronische Kontaktaufnahme gelenkt. Diese stellte und stellt sich im Arbeitsablauf als sehr praktisches und zeitsparendes Instrument heraus, welches auch zukünftig intensiver genutzt werden soll. Auch die Notwendigkeit, Kunden teilweise über eine vorherige Terminvereinbarung persönlich zu betreuen, hat sich als gut funktionierendes Mittel erwiesen. Hieraus ergeben sich für die Interessenten und Mitarbeiter planbare Abläufe. Die Wartezeiten werden verkürzt. Die Kundenzufriedenheit steigt. Der Tagesablauf kann strukturierter und damit effizienter gestaltet werden. Abschließend kann gesagt werden, dass die Corona-Pandemie uns vor große Herausforderungen gestellt hat, welche wir durch den Einsatz innovativer Lösungen und die engagierte Zusammenarbeit der Mitarbeiter gut gemeistert haben. Die Not, Arbeitsabläufe kurzfristig an vorgeschriebene Maßnahmen anzupassen, wurde zur zukunfts-fähigen Tugend, langfristig nutzbare Mittel auf den Weg zu bringen.

BAUEN IN DER PANDEMIE



Frank Sens
Betriebsleiter
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

Gab es Probleme Firmen für die Arbeiten zu finden? Wurden durch Materialknappheit oder ähnliche Probleme Termine nicht eingehalten? Wie geht die PGS mit den Vorschriften auf der Baustelle um?

Glücklicherweise gab es im Ausschreibungsprozedere für die großen Projekte keine der angesprochenen Probleme. Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Anzahl der Bieter - der bundesweiten Situation des Handwerks in Deutschland geschuldet - zurückgegangen ist. Bei unseren öffentlichen Wettbewerben konnten wir immer eine ausreichende Beteiligung feststellen, die die Auftragsvergabe bereits im ersten Versuch ermöglichte.

ENGPÄSSE

Im Ergebnis kann man sagen, dass sich gewerksbezogene Lieferzeiten für bestimmte Materialien verlängert haben, zum Beispiel bei Baustahl und Holz. Hintergrund sind Engpässe bei Lieferung und Verkauf. Diese sind auf die pandemische Lage sowie krankheitsbedingten Personalreduzierungen und zusätzlichen Hygieneregeln sowie Arbeitszeitverschiebungen in der Branche zurückzuführen.

MATERIALPREISE

Die Preise sind ebenfalls deutlich gestiegen und steigen auch weiterhin. Für die Qualität der Projektsteuerung ist es daher sehr wichtig, rechtzeitig eine Firmenbindung und Materialbestellung anzustreben. Durch ein funktionierendes Zeitmanagement haben daher bisher nur geringfügige Verzögerungen in den Bauabläufen hinnehmen müssen.



AUF DER BAUSTELLE

Der Auftraggeber muss für regelkonforme Rahmenbedingungen, zum Beispiel die Bereitstellung von Sanitäreinrichtungen sorgen und eine sogenannte Baustellenordnung erlassen. Erstellt wird diese durch den gebundenen Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator. Die Verordnung regelt auch den Umgang innerhalb der Corona-Pandemie. Grundsätzlich obliegt die Durchsetzung der Coronavorschriften dem jeweiligen Auftragnehmer, der sein Personal entsprechend zu instruieren hat. Das bestätigt er mit Unterzeichnung der Baustellenordnung.

ARBEITEN IM BEWOHNTEN ZUSTAND

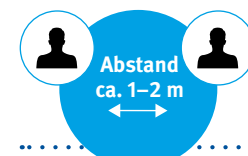
Umbau, Strangsanierung, Badumbau, etc ...

Diese Arbeiten wurden ohne Verzögerung durchgeführt, jedoch mit erhöhtem Aufwand in der Vorbereitung, zum Beispiel bei der Mieterkommunikation, da keine Mieterversammlungen möglich waren, lediglich durch Einzelgespräche und Schriftverkehr konnten die Mieter über die geplanten Arbeiten informiert werden. Auch in der Bauausführung mussten die erhöhten Hygieneanforderungen berücksichtigt werden.

Coronavirus: Minimieren Sie die Risiken!



Grundsätzlich gilt:



Abstand
ca. 1–2 m

Halten Sie zu hustenden
und/oder niesenden
Personen möglichst
1–2 Meter Abstand.



Husten oder niesen Sie
in die Armbeuge und
bedecken Sie dabei Ihren
Mund und Ihre Nase.



Waschen Sie Ihre Hände
regelmäßig und gründlich
mit Seife und Wasser.

Schlüsselfragen, wenn Sie Sorge vor einer Ansteckung haben:

1

Hat die Person grippeähnliche
Symptome, wie Fieber, Husten,
infektbedingte Atemnot?

„NEIN“ bei allen
drei Fragen --->
Halten Sie die grund-
sätzlichen Verhaltens-
regeln weiterhin ein.

2a

Hatte die Person innerhalb der
letzten 14 Tage Kontakt zu einem
Coronavirus-Erkrankten?

2b

War die Person während
der letzten 14 Tage in einem
Risikogebiet?
www.rki.de/ncov-risikogebiete

Antwort „JA“
bei Frage 1 UND
2a und/oder 2b --->
Bleiben Sie auf Abstand
und empfehlen Sie der
Person, sich ärztliche
Beurteilung einzuholen.

Risikogebiete

www.rki.de/covid-19-risikogebiete



FAQ

www.rki.de/faq-covid-19



COVID-19

www.rki.de/covid-19



Infektionsschutz

www.infektionsschutz.de



Welche finanziellen Einbußen mussten wir hinnehmen und warum?

Die finanzielle Einschränkungen waren nur geringfügig messbar. Es gab diese insofern, dass mittlerweile Ministeriumserlasse existieren, die die Berücksichtigung von Materialpreissteigerungen über einen bestimmten Prozentsatz hinaus auch vom Auftraggeber verlangen. Dies gilt auch bei bestehenden Verträgen, die eigentlich Materialpreisgleitklauseln ausschließen.

Praktiziert wurde dies zum Beispiel bei den deutlichen Stahlpreissteigerungen der Bauvorhaben in der Stiller Wende 1 - 6 und bei dem Hallenneubau der DLG. Des Weiteren wird durch Erlass auch die Auftraggeberbeteiligung an den erhöhten Auftragnehmeraufwendungen bei Durchsetzung der ihm auferlegten Coronaschutzmaßnahmen verlangt, zum Beispiel bei der Desinfektion, Reinigung und Schutzkleidung des Baustellenpersonals.

Haben wir unsere Abläufe verändert?

Grundsätzlich nein. Gegebenenfalls geringfügig in der zeitlichen Planung der gewerksbezogenen Arbeitsabläufe. Wir gehen davon aus, dass die gebundenen Firmen mittlerweile der entstandenen Corona-Situation in der Realisierung der vorgegebenen/abgestimmten Abläufe gewachsen sind.

A young woman with long, wavy blonde hair and a warm smile is the central figure. She is wearing a dark brown collared shirt and large gold hoop earrings. She holds a white tablet computer in front of her. The background is a bright, out-of-focus indoor space, likely a classroom or office, where other people are visible but blurred. A semi-transparent grey banner at the bottom contains the text.

Lernen in der PANDEMIE

TOP-Ausbildungsbetrieb



In puncto Investment für die Zukunft zählen unsere Mitarbeiter zu einer der wichtigsten Ressourcen. Die Qualifizierung unserer Mitarbeiter ist unbedingte Voraussetzung für unseren Erfolg. Die Stärkung und Weiterentwicklung dieser soll dafür Sorge tragen, dass wir als kompetente Immobiliendienstleisterin weiter erfolgsorientiert in Greifswald agieren, was langfristig die Lebensfähigkeit des Unternehmens sicherstellen soll.



*Gesine Rabinowitsch
Prokuristin und Leiterin Personalwesen/Recht*

Dazu findet auch das Qualitätsmanagementsystem gemäß DIN EN ISO 9001 Anwendung. Hierin enthalten ist die Forderung zur konsequenten Umsetzung unserer Unternehmensziele und der Qualitätspolitik, was für das Wirken des Systems von zentraler Bedeutung ist.

Um unsere langfristige Strategie erfolgreich umsetzen und weiterentwickeln zu können, wird seit mehreren Jahren mit einem Personalentwicklungskonzept gearbeitet. Auf dieser Basis treffen wir unsere Entscheidungen zur bestmöglichen Ausrichtung für kommende Aufgaben.

Frau Rabinowitsch, uns wurden seit 2015 für Ihr Personalmanagement zahlreiche Auszeichnungen verliehen. Sehen Sie sich damit auf einem guten Weg und für zukünftige Herausforderungen gewappnet?

Gut gewappnet sehe ich uns in erster Linie durch unsere weit vorausschauende Personalplanung und durch die Entwicklung und Fortschreibung unseres Personalentwicklungskonzeptes. Die grundlegenden Anforderungen und der Bedarf an Fachpersonal sind hierin festgelegt. Dieses Konzept enthält nicht nur die Beschaffung von Fachpersonal, sondern auch die Schaffung dessen in Form von Ausbildung.

Mit Ausbildung dem Fachkräftemangel entgegenwirken

Es gibt sogenannte weiche Standortfaktoren, die für eine Stadt äußerst wichtig sind, wie zum Beispiel die Situationen auf dem Arbeits- und Ausbildungsmarkt. Auch hier kann die WVG Positives berichten.

Seit mehreren Jahren bilden wir jährlich ein bis zwei Immobilienkaufleute aus. Zwar können auch wir keine Garantie zur Übernahme aller Auszubildenden in ein festes Beschäftigungsverhältnis geben, streben dies aber immer an. In der über 30-jährigen Firmengeschichte wurden bereits 70 junge Menschen ausgebildet. 27 der Auszubildenden wurden übernommen, sind größtenteils heute noch im Unternehmen tätig und auf der Karriereleiter emporgestiegen.

Berufliche Perspektiven

Und wie erreichen Sie die jungen Leute beziehungsweise wie sind die Resonanzen auf Ihre

Aufforderungen zur Abgabe einer Bewerbung als Azubi bei uns?

Wir wollen jungen Nachwuchskräften, die bei uns eine Ausbildung beginnen, eine berufliche Perspektive geben. Bereits bei der Gewinnung von Auszubildenden legen wir Wert auf eine frühzeitige Kommunikation der verschiedenen zu besetzenden Ausbildungsstellen nach außen.

TOP-Ausbildungsbetrieb

Seit 2015 sind wir als „TOP-Ausbildungsbetrieb“ von der Industrie- und Handelskammer ausgezeichnet worden. Ich glaube, das ist eine Bestätigung unserer Arbeit und beweist, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Ich finde, wir können mit Recht stolz auf unsere Auszeichnungen als TOP-Ausbildungsbetrieb sein. Trotzdem betrachten wir diese Ehrungen als eine Momentaufnahme, die es stets neu zu erringen gilt. Ich möchte auch diese Möglichkeit

nutzen, Berufseinsteiger zu einer Bewerbung bei uns zu motivieren. Wir bieten eben nicht nur eine Standardausbildung, sondern nehmen unseren Ausbildungsauftrag über die Anforderungen hinaus wahr. Nicht zuletzt deshalb erreichen unsere Azubis sehr gute Ergebnisse im Landesvergleich und wir werden von unabhängigen Institutionen für unsere Arbeit auf diesem Gebiet ausgezeichnet.

Ausbildung ist das eine, Weiterbildung eine weitere tragende Säule im Personalmanagement. Was unternehmen Sie in dieser Hinsicht?

Die Weiterentwicklung unseres Personals betrachten wir als ein entscheidendes Wettbewerbskrite-

rium. Um weiterhin zu den Besten in Greifswald und Vorpommern gehören zu können, müssen wir über die besten Leute für diesen Job verfügen.

30.000 Euro jährlich für Qualifikation

Deshalb investieren wir jährlich über 30.000 € in die Fort- und Weiterbildung unserer Belegschaft und unterstützen unsere Mitarbeiter bei der Erreichung von Weiter- bzw. Zusatzqualifikationen. So haben mehrere Mitarbeiter eine Weiterbildung zum Betriebswirt, eine Qualifikation zum Immobilienfachwirt oder eine Weiterbildung zum Immobilienökonom absolviert.

In einem Fall unterstützten wir den Mitarbeiter bei einem berufsbegleitenden Studium mit Bachelorabschluss. Wir sind bestrebt, durch flächendeckend geschaffene Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten die Mitarbeiterbindung zu stärken und damit unser Humankapital zu erhöhen. Allerdings mussten auch wir uns der Corona-Pandemie beugen und die Aktivitäten in Sachen Mitarbeiterqualifikation den neuen Gegebenheiten anpassen.

Mittlerweile haben sich viele unserer Mitarbeiter an Onlineseminare und Onlineworkshops gewöhnt und die Scheu davor verloren.

In einigen Kennzahlen lassen sich zukünftige Probleme

bereits erahnen. Stichwort: Altersdurchschnitt der Mitarbeiter.

Die Kennzahlen sind wichtige Indikatoren, die von uns ständig beobachtet werden. Im Unternehmensverbund arbeiten mittlerweile ca. 250 Mitarbeiter, bei der WVG sind es derzeit 80 Mitarbeiter*innen. Die Frauenquote liegt bei 65 Prozent, der Altersdurchschnitt bei 43,71 Jahren; eigentlich noch nicht besorgniserregend.

Wir verlieren unsere Fachkompetenz

Aber es stimmt, in den kommenden Jahren werden uns viele Mitarbeiter verlassen und in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Viele Abteilungen im Unternehmen sind davon betroffen. Wir verlieren also in den kommenden Jahren eine geballte Fachkompetenz, die es aufzufangen gilt.



Die Azubis werden in allen Bereichen des Wohnungsunternehmens ausgebildet. Auch ein Einblick in unsere Tochterunternehmen - DLG und PCS - steht auf dem Ausbildungsplan. Bereits jetzt besteht die Belegschaft der WVG aus 27 ehemaligen Azubis. Max-Malte Rawe (1. Lehrjahr), Julia Lommatzsch (2. Lehrjahr), Ausbildungsbeauftragter Marco Adam, Joelina Radisch (1. Lehrjahr) und Marie Hagemann (3. Lehrjahr) (v. l. n. r.)



Feiern in der PANDEMIE

Wir konnten wieder nicht mit unseren Mietern feiern.

Marketingexperten sind der Meinung, dass es wesentlich schwieriger und finanziell aufwendiger ist, einen Kunden zu halten, als einen neuen Kunden/Mieter zu akquirieren. Genau dies ist unser Ziel. Das funktioniert allerdings nur, wenn sich der Kunde und Mieter in seinem Wohnumfeld und bei seiner Wohnungsgesellschaft wohlfühlt. Wenn sich der Mieter mit seiner WVG identifizieren kann, hat man alles richtig gemacht.

Kleine Geschenke erhalten die Freundschaft und kleine Geschenke gehören zu einer vertrauensvollen Partnerschaft. Wir beschenken unsere Mieter mit regelmäßigen Veranstaltungen und Events innerhalb ihres Quartiers. Das fördert die nachbarschaftliche Gemeinschaft und schafft eine lockere Atmosphäre für die Kommunikation untereinander. Hilfreich war dabei die Einführung unseres Maskottchens Mietpiet vor 5 Jahren. Während der Corona-Pandemie mussten alle Veranstaltungen abgesagt werden. Besonders für die kleinen Mieter war dies sehr traurig.



Wir haben versucht, den Kontakt zu unseren Kindern über unseren Zaun aufrecht zu erhalten. Bereits im vergangenen Jahr wurden zu Weihnachten 500 Tütchen an den Zaun zur Abholung gehängt. Ein kleines Trostpflaster, das sehr gut angenommen wurde. Auch zu Ostern und am Kindertag gab es die Überraschungstütchen am Zaun. Das war schön, aber es war kein Fest.

Das erste richtige Event war das Herbstfest im Tierpark. An diesem Tag hat unser Maskottchen Mietpiet auch sei-

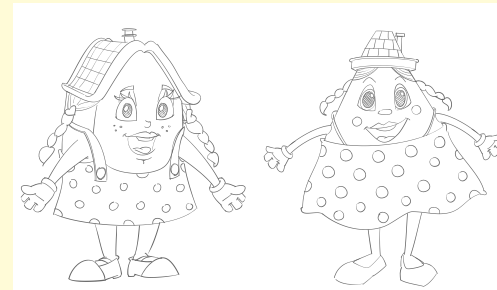
ne Gefährtin mitgebracht. Das zauberhafte Mietlienchen wurde vor allem von den Kindern mit leuchtenden Augen begrüßt. Sehr oft wurde an diesem Tag die Geschichte des Mädchens erzählt.

„An einem Nachmittag im Oktober 2020 wollten wir den neuen Mietpiet-Plätzchenausstecher testen. Die Zutaten waren schnell besorgt und es konnte losgehen. Der Teig wurde geknetet, zum Ruhen in den Kühlschrank gelegt; Backofen auf, Mietpiet rein und fertig war ein Keks. Puderzucker und Lebensmittelfarbe sorgten für das Outfit. Süß war er - aber so allein.“



Schnell wurde aus dem Teig eine Freundin für Mietpiet geformt, ein Kleid und Pumps und schon ging es wieder ins Warme. Nach dem Abkühlen kam das Verziern. Ein grünes Kleid mit weißen Punkten, tolle Zöpfe und weiße Schuhe sowie zauberhafte Klimperwimpern. Und so war Mietpiets Freundin geboren oder eher gebacken ...

... unser Mietlienchen.



Danach ging alles ganz schnell. Die kreativen Grafiker, die bereits Mietpiet Leben eingehaucht hatten, machten sich an die ersten Skizzen und schon hat sie uns verzaubert. Doch es sollte noch Monate dauern, bis Mietlienchen das erste Mal leuchtende Kinderaugen sehen durfte.

Denn Corona sorgte dafür, dass alle Kinderfeste abgesagt wurden. Am 18. September 2021 war es endlich so weit. Der erste große Auftritt für Mietlienchen. Noch ganz schüchtern und zaghaft traute sich das neue Maskottchen der WVG zu den Kindern. Die Kleinen waren begeistert und freuten sich über die zahlreichen neuen Geschenke, die Mietlienchen bereits mitgebracht hatte.

Das erste Fest im Tierpark war ein voller Erfolg. Fast 2.000 Besucher, darunter über 500 Kinder kamen zum Herbstfest. Neben den zahlreichen Tieren gab es einen herbstlichen Basteltisch, ein Herbstquiz und das beliebte Glücksrad mit vielen tollen Preisen. Auch Livemusik stand auf dem Programm. Hauptattraktion war aber das Maskottchenpaar der WVG, das stets von den staunenden Kindern umringt war. Mietpiet und Mietlienchen werden jetzt bei allen Kinderfesten dabei sein und den Kleinen viel Freude bringen.

Für 2022 sind viele Attraktionen geplant, der 2. Mietpiet-Cup für die Fußballer der E-Jugend steht auf dem Plan, ebenso wie ein Kinderfasching, ein Osterfest, ein Frühlingsfest im Tierpark und vieles mehr. Wir haben viel nachzuholen; denn wir konnten wieder nicht mit unseren Mietern feiern.



VERMIETER MIT WERTEN

WER BEI UNS WOHT, MUSS KEINE ANGST HABEN

WOFÜR stehen WIR

Seit über 30 Jahren sind wir ein starker Immobilienpartner in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Sowohl die Mieter, Lieferanten, Geschäftspartner und politischen Entscheidungsträger können sich auf die WVG verlassen. Was wir sind und wofür wir stehen haben wir für uns und Sie in einem Kodex zusammengefasst.



1. WIR SIND VERMIETER MIT WERTEN

Wer bei uns wohnt, muss keine Angst haben:

Wir verzichten auf Luxussanierungen, eine sprunghafte Mietsteigerung ohne entsprechenden Gegenwert und Eigenbedarfskündigungen. Ja, auch wir müssen die Existenz unserer Unternehmen nachhaltig sichern und wirtschaftlich arbeiten. Im Kern unserer Arbeit geht es aber darum, den Menschen nachhaltig sicheres Wohnen zu ermöglichen.

2. WIR STEHEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Wohnen ist mehr als die Zahl der Quadratmeter einer Wohnung, die Ausstattung oder die besondere Lage. Es geht um den Ort, der Heimat und Lebensmittelpunkt in einem ist. Das lässt sich für den einzelnen nur erleben, wenn die Wohnung bezahlbar ist. Unsere Mieten liegen in der Regel unter dem Wert des örtlichen Mietenspiegels. Wir passen sie nur moderat und sozialverträglich an.

3. WIR SORGEN FÜR MODERNEN WOHNRAUM

Wir investieren in die Instandhaltung und die Modernisierung unserer Wohnungsbestände. Ziel ist es, die Lebensqualität für unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen. Wir binden sie frühzeitig in unsere Pläne ein. Bei der Umlage der Modernisierungskosten orientieren wir uns an den gesetzlichen Maßgaben, schöpfen sie nach Möglichkeit nicht aus und gestalten sie sozialverträglich. Während der Bau- und Sanierungsmaßnahmen achten wir darauf, die Beeinträchtigung für die Bewohnerinnen und Bewohner auf ein Minimum zu reduzieren.



4. WIR BEKENNEN UNS ZUM SOZIALEN KLIMASCHUTZ

Wir bekennen uns zum Klimaschutz und zu dem Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2045 in Deutschland einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. Wir achten darauf, dass die Maßnahmen zum Schutz des Klimas das bezahlbare Wohnen nicht unmöglich machen. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind gleichwertige Herausforderungen, die nur gemeinsam bewältigt werden können.

5. WIR SIND DIE MIETPREISBREMSE

Viele der öffentlich geförderten Wohnungen im Norden werden von uns errichtet und angeboten. Wir ermöglichen vor allem Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen das Wohnen in einer bezahlbaren Wohnung. Wir sind die Mietpreisbremse. Wir setzen uns dafür ein, dass in angespannten Wohnungsmärkten bei allen Neubauvorhaben - wenn möglich - eine angemessene Förderquote berücksichtigt wird. Wir engagieren uns dafür, dass bei einer entsprechenden Förderquote öffentliche Grundstücke nicht zu Höchstpreisen verkauft werden.

6. BEI UNS KÖNNEN BEWOHNER ALT WERDEN

Die meisten Menschen möchten bis zu ihrem Lebensende in ihrem Zuhause wohnen. Dazu müssen die Wohnungen sowohl seniorengerecht sein als auch bezahlbar bleiben. Wir modernisieren regelmäßig unsere Wohnungen und achten beim Neubau auf Barrierearmut. Zudem gibt es in vielen unserer Quartiere Wohngemeinschaften und soziale Angebote, die für die Bedürfnisse älterer Menschen entwickelt wurden.



7. WIR BIETEN EIN SICHERES ZUHAUSE

Wir bauen Wohnungen und bieten vielen Menschen dauerhaft ein sicheres Zuhause. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gibt es bei uns nicht. Zudem wandeln wir nicht aus reinen Renditeabsichten Miet- in Eigentumswohnungen um.

8. WIR SPEKULIEREN NICHT

Wir spekulieren nicht. Nicht mit Wohnungen. Nicht mit Grundstücken. Nicht mit Baugenehmigungen. Wir lassen keine Wohnung ohne triftigen Grund leer stehen. Wohnungen sind zum Wohnen da. Wir kaufen ein Grundstück mit dem Ziel, es im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten mit bezahlbaren Wohnungen zu bebauen. Dazu gehört die Entwicklung von Grundstücken.

9. WIR KNÜPFEN DAS SOZIALE NETZ

Unsere soziale Verantwortung hört nicht an der Haustür auf. Jahr für Jahr investieren wir viele Millionen Euro in die Entwicklung und Gestaltung unserer Quartiere. Das reicht von Sauberkeit und Ordnung bis hin zu vielfältigen sozialen Projekten. Damit sichern wir den sozialen Frieden in der Gesellschaft. Es reicht uns nicht, den Menschen bezahlbaren Wohnraum zu vermieten. Wir wollen, dass sie sich wohlfühlen.

10. WIR LASSEN UNS AN UNSEREN WERTEN MESSEN

Unsere Werte bestimmen unser Handeln. Dieser Kodex zeigt für jeden: Für uns stehen unsere Bewohnerinnen und Bewohner im Mittelpunkt unseres Handelns.

DARAN LASSEN WIR UNS MESSEN.

1.180

aktive Mietgesuche

81

Mitarbeiter arbeiten
bei der WVG

17.970

Verwaltungseinheiten gehören zum Bestand

8.844

Wohnungen gehören zu unserem Bestand

145

Gewerbeeinheiten

13.935

Instandhaltungsaufträge
wurden vergeben

Investition der kleinen Instandhaltung 2021

4.848.668 €

10.974

Mietvertragspartner gibt es

Investitionen innerhalb
der Baumaßnahmen 2021

19.997 T€

859

Kündigungen sind
eingegangen -
daraus ergibt sich eine
Fluktuationsrate von

9,7%

82

Wohnungseigentümer-
gemeinschaften mit

3.075

Wohnungen
werden betreut

Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau- und Verwaltungs-
gesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 8040-299
post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Stand

November 2021

Layout/Redaktion/Satz

WVG mbH Greifswald

Bildnachweis

WVG mbH Greifswald
Cordula Feck: Titel, Seite 4, 6, 8, 9, 11, 13, 35, 41, 48
Adobe Stock: Titel, Seite 2, 16, 22, 24, 27 - 31, 32,
36, 38, 40, 50, 52, 54
Grafik; Stadtwerke Greifswald Seite 19

Druck auf Recyclingpapier
STEFFEN MEDIA Usedom
Bahnhofstraße 63
17438 Wolgast
Telefon: 03836 2747-0
Telefax: 03836 2747-19

Das Zahlenwerk des

UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG

mit dem Jahresabschluss 2020