

UNTERNEHMENSVERBUND



Tradition • Gegenwart • Zukunft

mit Geschäftsbericht 2019

Tradition • Gegenwart • Zukunft

mit Geschäftsbericht
1. Januar bis 31. Dezember 2019

UNTERNEHMENSVERBUND WVG

**Wohnungbau- 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

Vorwort

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

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. In unserem 30-jährigen Jubiläumsjahr

wollten wir gemeinsam mit unseren Töchtern - der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG), der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) und der SoPHi Greifswald GmbH (SoPHi) - richtig durchstarten und gemeinsam die Entwicklung der Stadt vorantreiben. Getreu unserem Motto „MITEINANDER WOHNEN UND LEBEN“ fühlen wir uns für die Menschen, die hier leben, verantwortlich und wollen dieser Rolle auch gerecht werden.

Doch das Jahr 2020 wurde auch für uns zu einer großen Herausforderung. Wir haben uns bemüht - nach der anfänglichen Schockstarre - einen neuen Alltag zu finden, aber uns ist bewusst: Die Pandemie ist noch längst nicht vorbei und wie sich unser Alltag zukünftig darstellen wird, wissen wir in vielen Bereichen noch nicht. Selbstverständlich fehlte auch uns der persönliche und intensive Kontakt mit unseren Mieter*innen und Geschäftspartner*innen und wir mussten neue technische Lösungen finden.

Dennoch oder gerade deshalb sind wir stolz auf das positive Ergebnis dieses 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



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



GEMEINSAM
ETWAS
ERREICHEN



Unsere Aufgaben sind klar definiert



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer



Margitta Kramer
Prokuristin/Leiterin kaufm. Bereich



Gesine Rabinowitsch
Prokuristin/Leiterin Personalwesen/Recht

Herr Adomeit, welches Projekt in 2020 war aus Ihrer Sicht am bedeutendste für die WVG?

Da gibt es viele Projekte, die mir am Herzen liegen. Aber neben unserer täglichen Arbeit mussten wir vor allem mit der Corona-Pandemie kämpfen. Wir haben gelernt, immer wieder schnell auf Veränderungen zu reagieren und haben versucht, besonnen jedes neue Problem zu lösen. Dabei durften wir unsere eigentlichen wohnswirtschaftlichen Ziele und Pläne nicht aus den Augen verlieren.

Frau Kramer, wie beschreiben Sie die wirtschaftliche Situation des Unternehmensverbundes?

Uns ist es gelungen, die WVG trotz Corona, Mietausfälle 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 2019 konnten wir einen Anstieg der Eigenkapitalquote auf 47,2 % verzeichnen.

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 mitzustalten. Wie flexibel wir dabei sein können, hat uns auch die Corona-Pandemie gezeigt.



Andreas Koch
Leiter Wohnungswirtschaft

Herr Koch, welche wohnswirtschaftlichen Aufgaben standen im Mittelpunkt?

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

Frau Wasmund, welche wirtschaftlichen Ziele standen im Jahr 2020 bei der WVG im Mittelpunkt?



Birthe Wasmund
Leiterin Stabs- und Funktionalorgane

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.



Frank Sens
Betriebsleiter PGS

Herr Sens, welche Herausforderungen gab es für die Projektgesellschaft?

Höhepunkt und Herausforderung war auch in diesem Jahr das Bauvorhaben „HanseHof“. Neben den großen Sanierungen des Bestandes der WVG ist dies eine große Herausforderung in Sachen Bedarf und Wirtschaftlichkeit.“

Herr Scheel, war das Jahr 2020 auch für die DLG ein erfolgreiches?



Thomas Scheel
Betriebsleiter DLG

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.



Eric Guse
Betriebsleiter
SoPHi Greifswald GmbH

Herr Guse, die SoPHi Greifswald GmbH ist mittlerweile ein wichtiges Bindeglied zwischen der WVG und den Mieter. Sind Sie mit der Akzeptanz zufrieden?

Wir sind sehr froh, dass die SoPHi nach einem erfolgreichen Start vor wenigen Jahren heute auch als Sozialdienstleisterin nicht mehr wegzudenken ist. Durch die Probleme unserer Klienten werden allerdings auch unsere Aufgaben immer komplexer. Dem müssen und werden wir uns stellen.

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



Stephan Kell
Pflegedienstleiter
SoPHi Greifswald GmbH

Pflegedienste gibt es viele in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Ich glaube aber, 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 darstellt.

kundenorientierte
Projektentwicklung

QUARTIERENTWICKLUNG

Nachbarschaft

UNSERE ANSPRÜCHE

SICHERHEIT

BARRIEREFREI

Begegnungen

Kostenbewusstsein +
Wirtschaftlichkeit

VIELFALT

PFLEGE

ZUKUNFT
Selbstbestimmt

Leben im Quartier

Orientierung

Heimat

GESELLSCHAFT

Dienstleistungen

Sicherheit

Bewegungsflächen

generationsübergreifend

Leben im Quartier

Klimaschutzmaßnahmen

Kundenzufriedenheit
+ Nachhaltigkeit

MOBIL

anspruchsvolle
Konzeptionen

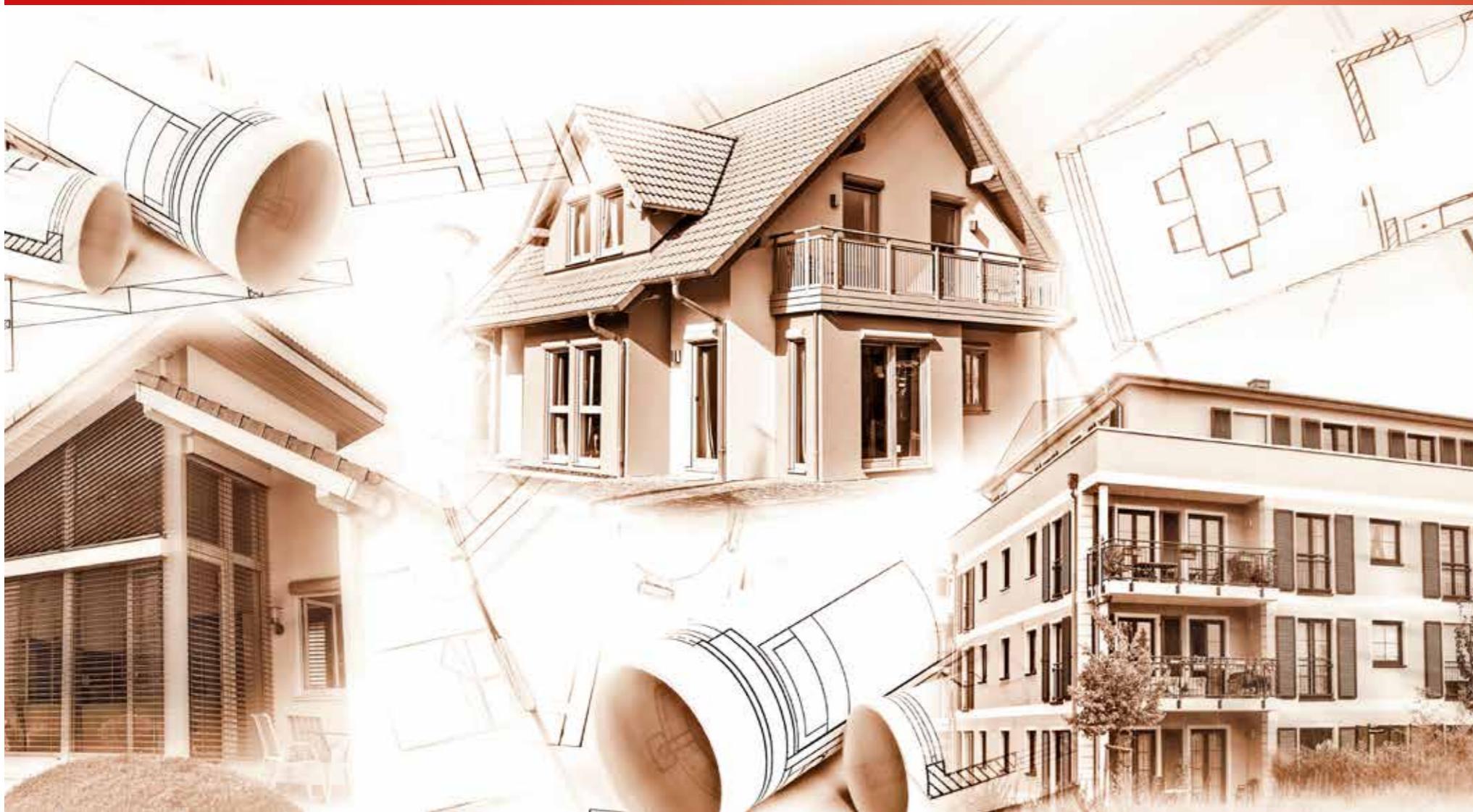
Senioren

Gewohnheiten

FAMILIE

Individualität

Tradition - Gegenwart - Zukunft: Mit Nachhaltigkeit zum Erfolg



30 Jahre gibt es die WVG in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Seit dieser Zeit hat sich auf dem deutschen Wohnungsmarkt einiges getan. Auch wenn heute noch der Grundsatz gilt: Wohnen ist sowohl Wirtschafts- als auch Sozialgut, dies bedeutet, WOHNEN ist ein elementarer Bestandteil des Lebens nach der Grundversorgung.

Diesem Leitsatz folgend, agieren wir seit 30 Jahren und haben die nachhaltige Wohnungswirtschaft als Bestandteil unserer Unternehmenspolitik gemacht.

Nachhaltigkeit in drei Dimensionen:

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

zur Sicherung einer Grundversorgung mit dem Gut „Wohnen“ und damit Förderung gesamtgesellschaftlicher Rahmenfaktoren.

Dabei nutzen wir den Ansatz des subventionierten Wohnungsbaus im Bestand. Wir sanieren unsere Wohnhäuser. Durch



Klaus-Peter Adomeit
Geschäftsführer

eine Quersubventionierung über den gesamten Bestand können wir auf das Erzielen einer Sollmiete verzichten und schaffen so gezielt bezahlbaren Wohnraum in den unterschiedlichsten Stadtteilen. Außerdem nutzen wir Förderprogramm „Sozialer Wohnungsbau“ und schaffen Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. So konnten insgesamt 49 Wohnungen zu 5,50 €/qm Nettokaltmiete entstehen. Weitere Neubauten in diesem Segment sind derzeit in Planung.

8.800 WOHNUNGEN SIND BEZAHLBARER WOHNRAUM

Von unseren fast 9.000 eigenen Wohnungen liegen 5.400 Wohnungen unter 5,00 €/qm Nettokaltmiete. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,27 €/qm liegen über 8.800 Wohnungen unter der Grenze von 8,00 €/qm, die in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als bezahlbarer Wohnraum gilt.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

zur Sicherung von Umwelt und Ressourcen, Aufwertung der Außenanlagen in den Wohnquartieren, Einsatz erneuerbarer Energien in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken.

Wir als Gründungsmitglied des Klimaschutzbundnisses in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald arbeiten seit Jahren aktiv an der Umsetzung des Klimaaktionstages und haben einen entscheidenden Part bei der Realisierung des Masterplans 100 % Klimaschutz übernommen.

PHOTOVOLTAIKANLAGEN UND MIETERSTROMMODELLE

Zudem beschäftigt sich eine interne Projektgruppe mit Themen wie der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen bei Bauprojekten, wie Solarthermie, Photovoltaikanlagen oder Mieterstrommodellen, arbeitet nachweislich an der Verbesserung der Klima-Bilanz des gesamten Unternehmensverbundes WVG durch die Einführung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes, die Koordinierung und Begleitung von Klimaschutzmaßnahmen außerhalb von Bauprojekten und an zukunftsweisenden, innovativen Maßnahmen im Unternehmensverbund WVG mit dem Klimaschutzgedanken.



ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

bedeutet einen dauerhaften betriebswirtschaftlichen Erfolg und eine Rentabilität durch die Schaffung von Vermögenswerten und die Verbesserung und Erhaltung einer ausreichenden Eigenkapitalverzinsung.

484 MIO EURO IN DEN BESTAND INVESTIERT

Mit 484 Millionen Euro haben wir in den vergangenen 30 Jahren Stadtgeschichte geschrieben, das Bild der Hansestadt Greifswald verändert und mit unserer Handschrift versehen. Nicht nur, dass wir mit diesen Investitionen unseren Bestand sukzessive den heutigen Anforderungen angepasst haben, wir haben auch nachhaltig den Wert unserer Immobilien steigern können.

1.675 WOHNUNGEN ABGERISSEN 566 WOHNUNGEN NEU GEBAUT

Dabei ist die Entscheidung, ob eine Immobilie saniert oder zurückgebaut werden sollte, stets ein Abwägungsprozess. Der Bedarf an Wohnraum und die Bevölkerungsentwicklung spielen dabei zwar eine wichtige Rolle, aber die Nachfrage nach der Wohnung, der Lage, der Ausstattung, der Qualität der Wohnung und des Hauses sind ebenso wichtig. Bis 2018 haben wir insgesamt 1.150 unserer Wohnungen aus dem Bestand entfernt, weitere 175 sind in den darauffolgenden Jahren abgerissen worden. Dem gegenüber stehen bis 2018 insgesamt 416 neu gebaute Wohnungen und 150 weitere bis heute.

4,8 MIO EURO STADTRENDITE

Wir haben bei einem Bilanzergebnis von 8,6 Mio Euro und einer Eigenkapital-Rendite von 5,13 Prozent, auch für das Jahr 2019 wieder knapp 4,8 Mio Euro an die Gesellschafterin, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, ausgeschüttet.

An aerial photograph of a coastal town, likely Rostock, showing a dense cluster of houses with red roofs, green fields, and a large body of water in the background.

Wir gestalten Regionen ...

30 Jahre Stadtentwicklung



In den vergangenen 30 Jahren hat sich der Wohnungsmarkt stark verändert. Um den Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Kunden gerecht zu werden, haben wir unseren eigenen Wohnungsbestand stets im Blick und nehmen bei Bedarf Veränderungen vor. So wurden einige Etagen von den Wohnhäusern abgetragen, ganze Wohnhäuser abgerissen und viele Wohnungen sind neu entstanden.

- 35 Prozent aller Wohnungen in Greifswald gehören der WVG mbH Greifswald
- 40 Prozent der Greifswalder Bevölkerung wohnt bei der WVG
- 18.058 Verwaltungseinheiten: 8.987 Wohnungen im WVG-Bestand und 569 fremdverwaltete Wohnungen
- 143 Gewerbeeinheiten der WVG gibt es in Greifswald
- 82 Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) mit 3.243 Wohnungen werden betreut

Klaus-Peter Adoemit
Geschäftsführer Unternehmensverbund WVG

Abriss- und Rückbaumaßnahmen:	
bis 2018	1.150 Wohnungen
2019	60 Wohnungen
2020/2021	115 Wohnungen geplant
Neubaumaßnahmen:	
bis 2018	416 Wohnungen
2019	49 Wohnungen
2020	101 Wohnungen geplant



Wir verändern Quartiere



Neubau in Schönwalde I/Südstadt

- 5 neue Wohnhäuser, barrierearm, generationsübergreifend, familienfreundlich

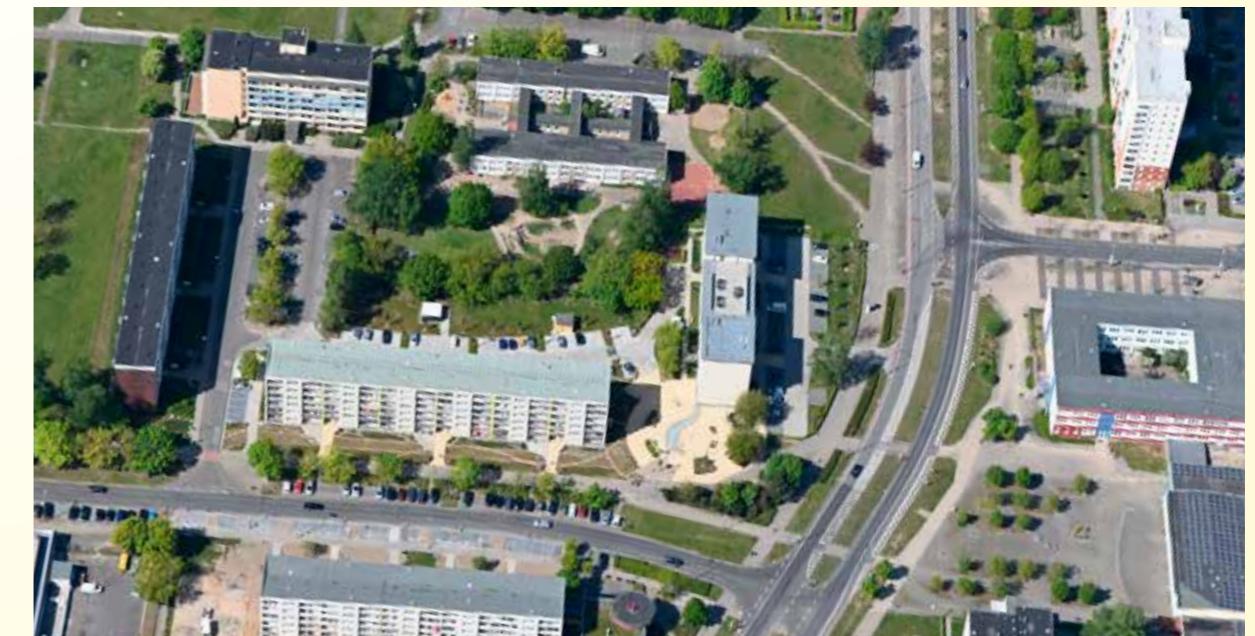
1. Einsteinstraße 14	Neubau 2009	23 Wohnungen
2. Einsteinstraße 21	Neubau 2010	14 Wohnungen
3. Einsteinstraße 22	Neubau 2018	20 Wohnungen
4. Einsteinstraße 20	Neubau 2020	10 Wohnungen
5. Einsteinstraße 18	Neubau 2020	15 Wohnungen



Sanierung in Schönwalde I/Südstadt

- Umfangreiche Sanierung von 3 Wohnhäusern, die das Stadtbild veränderten
barrierearm, generationsübergreifend, familienfreundlich

Lomonossowallee 33/34	36 barrierefreie Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten
Heinrich-Hertz-Straße 20/21	22 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit (SoPHi)
Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3	66 Wohnungen



Mut zur Lücke



Neubau im Ostseeviertel-Parkseite

- 7 neue Wohnhäuser, barrierearm, generationsübergreifend, familienfreundlich
- Baujahre 2013 - 2016
- Gesamtinvestition ca. 14 Mio. Euro
- 7 Mehrfamilienhäuser mit 111 Wohnungen (81 Miet- und 30 Eigentumswohnungen)
- individuelle Grundrisse von 53 bis 98 m² Wohnfläche, attraktive Dachterrassen
- barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen



Neubau am Ryck

- 10 Wohnhäuser, barrierearm, generationsübergreifend, familienfreundlich
- Baujahre 2017 - 2021
- 96 exklusive Wohnungen mit individuellen Grundrissen und Tiefgarage



KLIMA SCHUTZ

LEBEN UND WOHNEN IM QUARTIER



Mario Pitzschel
Leiter Projektgruppe Klimaschutz



Bis 2050 strebt die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland an. Der energetischen Gebäudesanierung kommt zur Erreichung dieses Ziels eine Schlüsselrolle zu. Die energetische Modernisierung vermieteten Wohnraums durch die WVG kann aber nur dann erfolgen, wenn die Investitionen in den Gebäudebestand finanziert und wirtschaftlich tragbar sind. Auch Mieter profitieren von einer energetischen Modernisierung, wenn die Gesamtmiete einer Wohnung - aus Kaltmiete und Betriebskosten - sinkt bzw. weitestgehend unverändert bleibt. Allerdings kann bei umfangreichen Modernisierungen die Mieterhöhung die erzielbaren Kosteneinsparungen auf Grund eines geringeren Energiebedarfs deutlich übersteigen und es damit im Einzelfall zu finanziellen Überforderungen kommen. Neben der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands ist die Bezahlbarkeit des Wohnens für die WVG ein wesentlicher Kernpunkt bei der Ausgestaltung von Baumaßnahmen.

NACHHALTIGES BAUEN UND SANIEREN BEI DER WVG

Schon heute werden bei allen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen der WVG die gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten und umgesetzt. Allein mit diesen Auflagen ist nachhaltiges Bauen und die Sanierung unseres Wohnungsbestandes gewährleistet. Bei ausgewählten Objekten werden diese Bestimmungen übertroffen. Mit der Fortschreibung der EnEV werden die energetischen Vorgaben bei Neubau und Sanierung weiter verschärft. Es wird noch mehr Wert auf Dämmung und andere Heizflächen (z. B. Fußboden- bzw. Deckenheizung) gelegt. Am Geschäftssitz in der Hans-Beimler-Straße wird sukzessive an der energetischen Sanierung des Gebäudebestands gearbeitet.

Maßnahmen zur nachhaltigen Sanierung

SANIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die WVG mbH Greifswald verwaltet 8.987 eigene Wohnungen in 332 Gebäuden. Davon sind bis heute 246 Gebäude nach modernen umweltspezifischen Aspekten modernisiert oder saniert worden. Dies entspricht einem Sanierungsstand von 74 Prozent.

- 246 Objekte mit Gebäudedämmung mit WDVS 74,1 %
- 16 Objekte mit Giebel- und Hofdämmung 4,8 %
- 70 Objekte ohne Nachrüstung eines Dämmsystems 21,1 %

Nach den Modernisierungsmaßnahmen reduziert sich der Verbrauch für Fernwärme im Durchschnitt um ca. 30 Prozent. Für die Verbesserung der Einstellungen der Fernwärmeverheizungsanlagen wurden bereits seit dem Jahr 2010 bei 77 ausgewählten Anlagen Strangsanierungsmaßnahmen oder eine Anlagenoptimierung vorgenommen. In diesen ausgewählten Objekten in Schönwalde I, Schönwalde II und in der Innenstadt wurden Strangreguliventile und Differenzdruckregler eingebaut und Heizungsanlagen entsprechend isoliert.

Nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen im Gebäudebestand

Große Energieeinsparpotenziale liegen in unserem Gebäudebestand, vor allem bei unseren 332 in Greifswald vorhandenen Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten. Ca. drei Viertel unseres Wohnungsbestandes wurde vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet. Nur wenige dieser Gebäude sind noch ungesaniert und daher in einem energetisch schlechten Zustand.



Um weitere Potenziale zu erschließen, bedarf es einer energetischen Optimierung unserer älteren Gebäude. Hierzu setzen wir seit mehr als 14 Jahren insbesondere folgende Maßnahmen um:

- Wärmedämmung an Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster,
- Einbau von Lüftungsanlagen,
- Austausch der Heizung einschließlich Einbau von Umwälzpumpen der Energieeffizienzklasse A und gegebenenfalls einer hoch effizienten Zirkulationspumpe.



Maßnahmen für nachhaltiges Sanieren:

- Errichtung Neubauten nach EnEV
- Einbau von Dreischeiben-Verbundglas
- Einsatz von Heizflächen wie Fußboden- bzw. Deckenheizung zur Minderung der Heiztemperatur
- Fassadensanierung im Bestand
- Erneuerung von Außenanlagen, dort z.B. Neuanpflanzungen, Reduzierung der versiegelten Flächen, Beleuchtung LED
- Erneuerung von Elektro-Leitungen verbunden mit Erneuerung der allg. Beleuchtung auf LED
- Erneuerung von Gassammelheizungen; zwischen 2017-2019 gesamt 14 Anlagen erneuert, Carportanlage mit PV zur Stromeinspeisung
- Planung PV Anlagen auf MFH zur Einspeisung, Mieterstrommodell und Vermietung
- Planung Gründächer

Von der Fledermaus zum E-Mobil

NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen in Bestandsbauten, sofern die Fassadenbereiche mit betrofen sind, werden Kompensationsmaßnahmen für z. B. verlorengangene Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze am Wohnblock geschaffen und teilweise zusätzlich neue Vogelersatznistplätze angebracht. Bei diesen Maßnahmen wird eng mit der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Vorpommern Greifswald) zusammengearbeitet. Eine ökologische Baubegleitung sowie Erfolgskontrolle schließt dieses mit ein.

Maßnahmen aus dem Jahr 2019 dazu:

- Neupflanzungen von ca. 59 Bäumen und 1040 Sträuchern
- ca. 18 Fledermausquartiere
- ca. 17 Mauerseglerkästen
- ca. 2 Mehlschwalben-Fassadennester
- ca. 9 Sperlingshäuser

Maßnahmen der WVG

- Mehrgenerationenspielplatz im Quartier mit Her(t)z
- Pflanzung von 30 Obstbäumen (30 Jahre WVG)
- Entstehung eines Erholungsbereiches auf der Fläche Lomonossowallee 35/36
- Errichtung Carportanlage mit PV

Maßnahmen der DLG

- Anschaffung 2 Elektro-Fahrzeuge
- 2 Elektroladesäulen

Maßnahmen der PGS

- Anschaffung 2 Elektro-Fahrzeuge; ein weiteres bestellt



KLIMAGERECHTE MOBILITÄT

20 Prozent der energiebedingten Treibhausgasemissionen in Deutschland sind nach Ansicht von Wissenschaftlern dem Verkehr zuzuordnen. Diesen Anteil zu reduzieren, ist definiertes Ziel der Kommune dem sich auch die WVG angeschlossen hat. Die Erreichung dieses Ziels ist stark von den gesetzgeberischen Rahmenbedingungen abhängig, bspw. in Bezug auf Fahrzeugeffizienz und alternativer Antriebskonzepte. Die planerische Beeinflussung von Mobilität ist eine Aufgabe der Stadtplanung und damit auch der Stadterneuerung. Hier ist ein großes Paket von planerischen, investiven und ordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, an dessen Entwicklung und Umsetzung wir gern mitwirken möchten. Grundlegend ist aus unserer Perspektive die Schaffung von Strukturen, die den Mobilitätsbedarf unserer Mieter decken. Kompakte und nutzungsgemischte Stadtstrukturen bieten hierfür gute Möglichkeiten. Die UHGW könnte durch gezielte Maßnahmen den Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduzieren oder alternative Antriebsarten fördern.

Fuhrpark umstellen

EINE AUFGABE FÜR DEN UNTERNEHMENSVERBUND FÜR DIE KOMMENDEN JAHRE

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.

Die WVG und ihre angeschlossenen Gesellschaften treffen wesentliche Entscheidungen in der Regel auf der Grundlage gesicherter Information und belastbarer Daten. Für diesen Fall ist dies aus den voran genannten Gründen nur eingeschränkt möglich.



SWAT-ANALYSE

Umwstellung Fuhrpark auf alternative Antriebssysteme

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Niedrige Kosten für Betrieb und Unterhalt • Weniger Emissionen • Sauber und gesundheitsfördernd • CO₂-freies Fahren möglich • Laden während des Parkens • Nutzung eigens produzierter Energie (SolarPanels) • Kein Tanken an der Tankstelle • Elektroauto kann Smart Home unterstützen • Einbindung in das Smart-Grid möglich • Guter Fahrkomfort im städtischen Umfeld • Hoher Fahrspaß (Beschleunigung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Höhere Anschaffungskosten • Ungewissheit bei Beschäftigten • Wenig eigenes Know-how im Sektor E-Mobilität • Wenige Erfahrungen bei Erzeugung von Energie • Ungewissheit bei Verfügbarkeit der Mobilität • Transportfähigkeit bei Nutzfahrzeugen • Lange Ladezeiten • Geringere Höchstgeschwindigkeit gegenüber vergleichbaren konventionellen Fahrzeugen • Technologie und Rettungskette nicht erprobt 	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltbelastung wird verringert • Öffentlichkeitswirksamkeit • Aufwertung der Reputation • Moderne Außendarstellung • Kein Lärm (bei Elektro-Antrieb) • Benzinpreise steigen stärker als Strompreise • Abkopplung von der internationalen Öl- oder Gaspreisentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten explodieren und schmälern kaufmännische Bilanz • Dienstleistungen können u. U. nicht durchgeführt werden • Anteil des Ladestroms aus erneuerbaren Energien ist zu gering, um Elektrofahrzeuge ökologischer zu machen • Batterien leistet nicht, was sie versprechen (z. B. stark reduzierte Zyklen Festigkeit, deutlich reduzierte Kapazität unter klimatisch ungünstigen Verhältnissen) • Kosten für High-End-Infrastruktur zu hoch • Strompreise steigen stärker als Benzinpreise • Effizienzgewinne bei konventionellen Fahrzeugen • andere innovative Technologien setzen sich durch • Unfälle mit einem Elektrofahrzeug z. B. Brandgefahr

Projektgruppe KliMa setzt Themen um

UMSTELLUNG AUF ALTERNATIVE ANTRIEBE

Was tun, wenn die Erkenntnisse aus den Analysen und Auswertungen keine klaren Erkenntnisse für die strategische Ausrichtung des Fuhrparks liefern? Man entscheidet sich ein Risiko einzugehen, dieses zu tragen und zu verantworten. Oder man beobachtet weiter die industrielle Entwicklung und steigt zu einem späteren Zeitpunkt in die neuen Technologien ein, wenn die Marktreife nicht nur erreicht, sondern auch langzeiterprob ist. Die Antwort sollte ein Mix aus Beidem sein.

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 schon durch die langen Laufzeiten unserer bestehenden Leasingverträge eingeschränkt. In der Regel haben diese eine Laufzeit von 4 Jahren.

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 WAÜs mit dem Elektroauto zur Abnahme einer Wohnung fahren.

CARSHARING

Etwa 30 Prozent der Haushalte in Greifswald verfügen über kein eigenes Auto. Dennoch wollen sie mobil sein. Aber nicht nur das, die Nachfrage nach alternativen Antrieben steigt stetig. „Carsharing ist wichtig, um den Verkehr in der Stadt weiter zu reduzieren. Ich hoffe, dass viele Leute das Angebot nutzen werden“, so der Oberbürgermeister weiter. Voraussetzung für eine bequeme Nutzung sind ausreichend Stellplätze für die Fahrzeuge. Mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Autovermietung CITY-CAR - als Carsharing-Anbieter in Greifswald - und der WVG konnte die Bereitstellung weiterer sechs Stellplätze in Schönwalde I

und II und der Südlichen Mühlenvorstadt geregelt werden. Die WVG-Mieter, die aktiv am Carsharing teilnehmen, erhalten zusätzlich einen Preisvorteil von bis zu 35 Prozent gegenüber den Normaltarifen. Die Vorteile liegen auf der Hand. Carsharing verbindet Umweltbewusstsein, Funktionalität und Sparsamkeit mit mobiler Flexibilität. Denn die Fahrzeuge sind stets auf dem neuesten technischen Stand, nicht älter als sechs Monate, vollversichert, volltankt und je nach Bedarf kann das Modell ausgesucht werden.

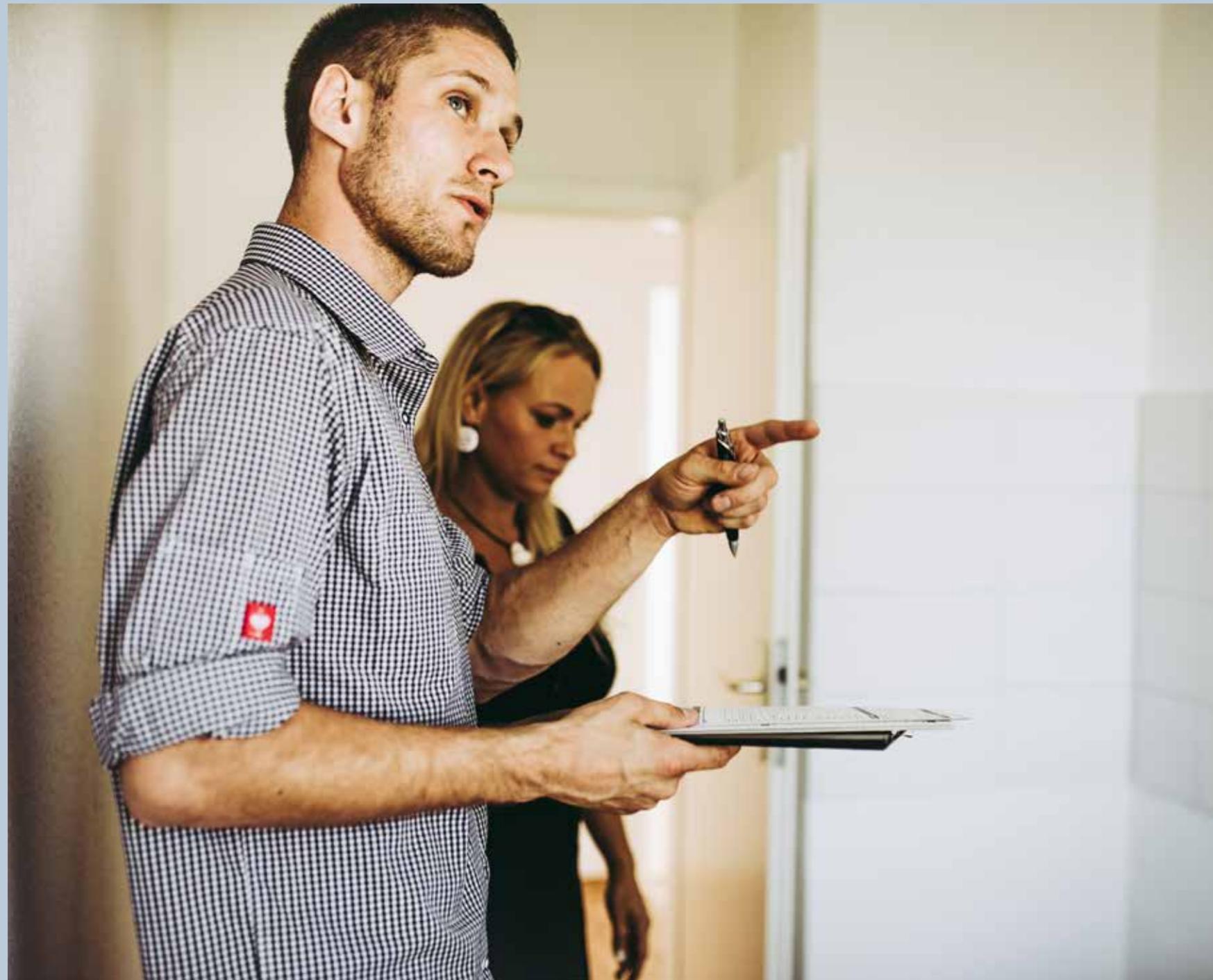


UNSERE KLIMAPROJEKTE

Die WVG wirkt aktiv im Klimaschutzbündnis Greifswald und beim Masterplan 100 % Klimaschutz mit. Als Gründungsmitglied stt ihr seit Jahren eine wichtige Rolle bei der Organisation und Umsetzung des jährlichen Klimaaktionstages zu. Zudem werden weitere Klimaprojekte über das Klimaschutzbündnis finanziert.

Innerhalb des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG wurde eine Projektgruppe KliMa gegründet, die für die Analysierung und Umsetzung der unterschiedlichen Themenschwerpunkten verantwortlich ist. Schwerpunkte sind Klimaschutzmaßnahmen wie Solarthermie, Photovoltaikanlagen bei Neubau, Mieterstrommodell in einigen Wohnhäusern und die Koordinierung und Begleitung von Klimaschutzmaßnahmen außerhalb von Bauprojekten. Die Verwendung von ökologischem Papier und Umrüstung auf LED-Leuchtmittel im Geschäftshaus der WVG wurden berits erfolgreich umgesetzt. In den vergangenen Jahren haben wir auch erfolgreich beim Stdtradeln teilgenommen und waren aktiv bei der Müllsamenaktion „Greifswald räut auf“ dabei.

LEBEN UND WOHNEN IN DER DIGITALEN ZEITEPOCHE



Vorbei die Zeiten, da man umständlich mit Fotoapparat, Klemmbrett und Visitenkarten hantierte, um eine Wohnung von einem Mieter abzunehmen oder einem neuen Mieter zu übergeben. Vorbei die Zeiten der langen Nacharbeit im Büro und der Aktenberge, die von einer Abteilung zur Nächsten durchgereicht werden mussten. Um dann festzustellen, dass doch ein Wert nicht korrekt in die Tabelle eingetragen wurde oder die Unterschrift noch fehlt. Vorbei die Zeiten, da sich Mitarbeiter mit Prozessen beschäftigen mussten, die verwaltungstechnisch waren und viel Zeit in Anspruch genommen haben.

Anfang September 2020 wurde der digitaler Mieterwechsel eingeführt. Dies bedeutet, dass alle Vor- und Endabnahmen sowie Übergaben digital per Tablet stattfinden.

Im digitalen Zeitalter haben wir uns analoge Prozesse angeschaut, welche digital umgesetzt werden können. Hier sind wir schnell auf den Mieterwechsel gestoßen. Eine papierlose Wohnungsabnahme und -übergabe bietet viele Vorteile. Unter anderem ein zeitnäher Zugriff auf die Vorgänge von den einzelnen Bereichen, die an diesem Prozess beteiligt sind und nicht zuletzt auch positive Auswirkungen auf den Klimaschutz. Für diese umfangreichen Arbeiten stand uns als Partner das IT-Unternehmen immo-office-service GmbH zur Seite.

Die Umsetzung des Projektes hat gut ein Jahr in Anspruch genommen. Die Teilvorgänge des Mieterwechsels wurden im Vorfeld in Teilprozesse abgebildet. Sämtliche Formulare wurden in diesem Zusammenhang geprüft. Der bisher analog gewohnte Workflow wurde dargestellt, versucht zu optimieren und dann digital angepasst.



Anja Pussehl
Leiterin Hausbewirtschaftung

QUALITÄT smanagement

WVG LENKT UND LEITET IHRE PROZESSE SEIT ÜBER 10 JAHREN MIT EINEM QUALITÄTSMANAGEMENTSYSTEM

Die Managementsysteme des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG sind in alle wesentlichen Prozesse integriert, wobei das Qualitätsmanagement weiterhin als umfassendes System zur Dienstleistungsrealisierung zum Einsatz kommt. Unser QM-System wurde auch im Jahr 2019 veränderten Anforderungen angepasst und verbessert. Basis unseres QM-Systems bleibt die DIN EN ISO 9000-Reihe.

Die schrittweise Ablösung unseres ERP-Systems und der Ersatz durch ein modernes System wurde in 2019 vollzogen. Dies machte auch umfangreiche Änderungen am QM-System erforderlich. Die Einführung der neuen Software sehen wir als Chance für die Managementsysteme, wodurch auch grundlegende Änderungen in den Prozessen umgesetzt wurden.

Die beiden grundlegenden Komponenten der Unternehmensorganisation, Aufbau- und Ablauforganisation sind seit Bestehen des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG geregelt und seit Einführung des Qualitätsmanagements integraler Bestandteil des Systems. Ein System zur Projektorganisation haben wir seit

mehreren Jahren etabliert. Dieses gilt neben voran genannten als dritte wesentliche Komponente unserer Unternehmensorganisation. Da der Projektorganisation immer größere Bedeutung zugemessen wird, wurde unser System dazu im diesjährigen Zertifizierungsaudit gesondert überprüft.

Im Ergebnis erhielten wir neue Zertifikate nach DIN EN ISO 9001, die eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren haben und jährlich in kurzen Audits überprüft werden.

Weiterhin gelten wir in der norddeutschen Wohnungswirtschaft als Vorreiter beim Qualitätsmanagement. Unser Fokus liegt bei allen Neuerungen und Entwicklungen bei den Interessen unserer Mieter und Eigentümer. Wir haben diese Einstellung verinnerlicht, da wir auch in Zukunft den Ansprüchen der Mieter entsprechen wollen. Durch unsere Kundenbefragungen und unser Beschwerdemanagement gewinnen wir viele Informationen, die uns dabei Verbesserungen zu erreichen.

Neben der Einstellung auf die Mieterwünsche ist nun auch das Thema Ökologie fest in un-



serer Unternehmensstrategie verankert. Es wird in allen Projekten berücksichtigt, vor allem bei Bau- und Modernisierungsvorhaben.

Neben den alltäglichen Aufgaben und Herausforderungen an die WVG und die Wohnungswirtschaft kommen in diesem Jahr weitere hinzu. Mit Hilfe unseres QM-Systems werden wir diese systematisch angehen und lösen.

Seit dem Jahr 2008 aktualisieren wir unser Qualitätsmanagementsystem ständig. Die DIN EN ISO 9001 legt neben der Qualitätssicherung unserer Leistungen besonderen Wert auf die Prävention von Risiken und auf ein umfassendes Wissensmanagement. Der WVG soll das System in Gänze einen langfristigen Bestand im Sinne des Greifwalder Bevölkerung sichern. ISO 9001 legt die Standards an ein Qualitätsmanagementsystem (QM-System) fest, denen wir entsprechen müssen.

Bei der WVG steht Qualität an vorderster Stelle – bei unseren Dienstleistungen, beim Service, bei unserer Leitung. Ständige Verbesserung ist für uns zur alltäglichen Aufgabe geworden, weshalb wir bestehende Strukturen und Prozesse hinterfragen und weiterentwickeln. Auf diese Weise entwickeln wir uns und unser QM-System stetig weiter.



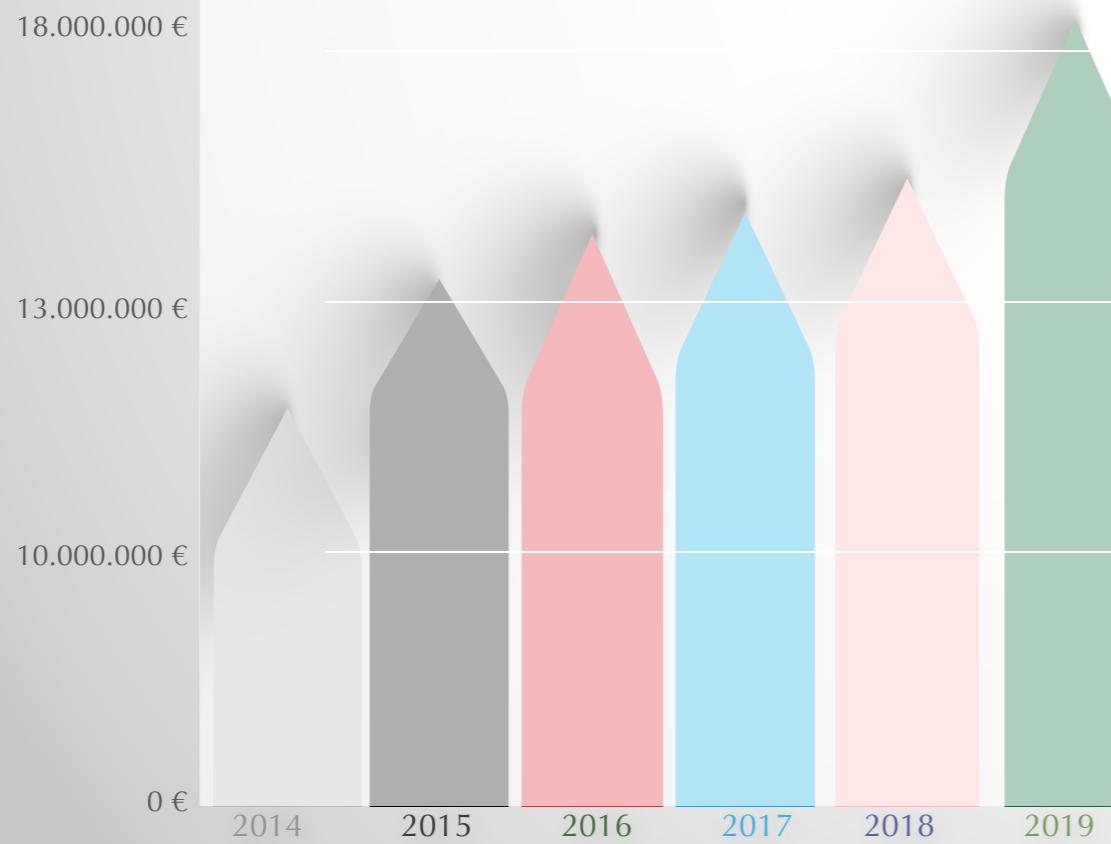
Preis, Leistung, Nachhaltigkeit

Ansprüche steigen - Werte bleiben!

18,5 MIO

WURDEN IM
BAUPLAN 2019 UMGESETZT

Entwicklung Gesamtvolumen aus dem Bauplan



DEMOGRAFISCHER WANDEL,
zunehmende
DIGITALISIERUNG

in allen Lebensbereichen, steigende
AUSSTATTUNGSANSPRÜCHE
und
KLIMASCHUTZ

über allem steht der Wunsch

DIE WOHNQUALITÄT in den Beständen stetig
ZU VERBESSERN



Frank Sens
Betriebsleiter
Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH

„Unsere Ziele, mit der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben die Lebensqualität in Greifswald zu steigern, verfolgen wir engagiert. Mit der WVG als unsere Muttergesellschaft und verlässliche Partnerin konnten wir gemeinsam wieder erfolgreiche Bauprojekte beginnen, fortführen sowie fertigstellen.“

Der Bauplan 2019 stellte in der Historie des Unternehmensverbundes den bisher umfangreichsten und damit ambitioniertesten Bauplan mit einem Gesamtvolume von **ca. 18,5 Mio EUR** dar. Für das Jahr 2020 waren sogar 20,5 Mio EUR geplant.

Zu den Meilensteinen gehören auf jeden Fall das Neubauvorhaben „HanseHof“, welches uns in den vergangenen Jahren intensiv beschäftigt hat und 2021 seinen Abschluss finden soll. Zwei weitere Neubauvorhaben in der Einsteinstraße 18 und 20 konnten ebenfalls kürzlich erfolgreich abgeschlossen werden. Auch der soziale Wohnungsneubau in der Gaußstraße 5 und 6 wurde bereits an die WVG übergeben.

Neben diesen Großbauvorhaben in teilweise exponierten Lagen und die Vorbereitungen für weitere Neubauvorhaben sind die alljährlichen Modernisierungen und Leitungssanierung in diversen Objekten schon fast zur Normalität im täglichen Geschäft geworden. Dies sind jedoch auch wichtige Bausteine in der Unternehmenspolitik, um die Wohnqualität in den Beständen stetig zu verbessern.“



GEHOBENER NEUBAU im HanseHof

Auf den rund 4.900 m² direkt am Ryck in der Innenstadt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entsteht bis 2021 der HanseHof mit einem vielfältigen Angebot an Wohnungen. Die dreiseitig geschlossene Wohnbebauung mit Tiefgarage umfasst 10 Wohnhäuser mit 96 individuell geschnittenen Wohnungen und 105 Stellplätzen. Geplant wurden 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen von 26 m² bis 141 m² Wohnfläche mit einer gehobenen Ausstattung. Alle Wohnungen sind mit Loggien, Balkonen oder Terrassen ausgestattet und durch einen Aufzug zu erreichen.

Eine speziell entwickelte Designlinie konnte auf die persönlichen Wohnwünsche abgestimmt werden. Funktionalität und Design erhielten hier gleichermaßen Gewicht, um dem Anspruch einer stilvollen Atmosphäre gerecht zu werden. Eine Fußbodenheizung ermöglichte eine behagliche Wärme in allen Räumen. Mit dem Energiestandard KfW 70 sowie einer kontrollierten Be- und Entlüftung sind die Wohnungen auch energetisch und klimatisch besonders attraktiv.

Eine gute Anbindung, hervorragende Infrastruktur sowie gut geschnittene Grundrisse sind die Merkmale, die dieses Projekt besonders machten. Ob Singles, Paare oder Familien – in den Wohnungen, die entweder über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen verfügen, wird sich jeder wohl fühlen, der gern in der Sonne entspannt und eine moderne Ausstattung in Verbindung mit hellen Räumen zu schätzen weiß. Greifswald ist eine maritime Stadt am Ryck. Fast 45 schöne historische Schiffe liegen im größten Museumshafen Deutschlands vor Anker.



- dreiseitig geschlossene Wohnbebauung mit Tiefgarage
- 10 Wohnhäuser mit 96 individuell geschnittenen Wohnungen
- klare Trennung der einzelnen Häuser
- separate Hauszugänge
- vertikale Zäsuren in der Fassadengestaltung
- 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen (26 m² bis über 141 m²)
- teilweise Maisonettewohnungen
- großzügige Loggien, Balkone oder Terrassen
- Aufzüge in allen Häusern
- PKW-freier Innenhof mit anspruchsvoller Gestaltung
- 105 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage

**10 WOHNHÄUSER
96 WOHNUNGEN
JUNI 2017 - MAI 2021
BAUKOSTEN: CA. 26 MIO EURO**

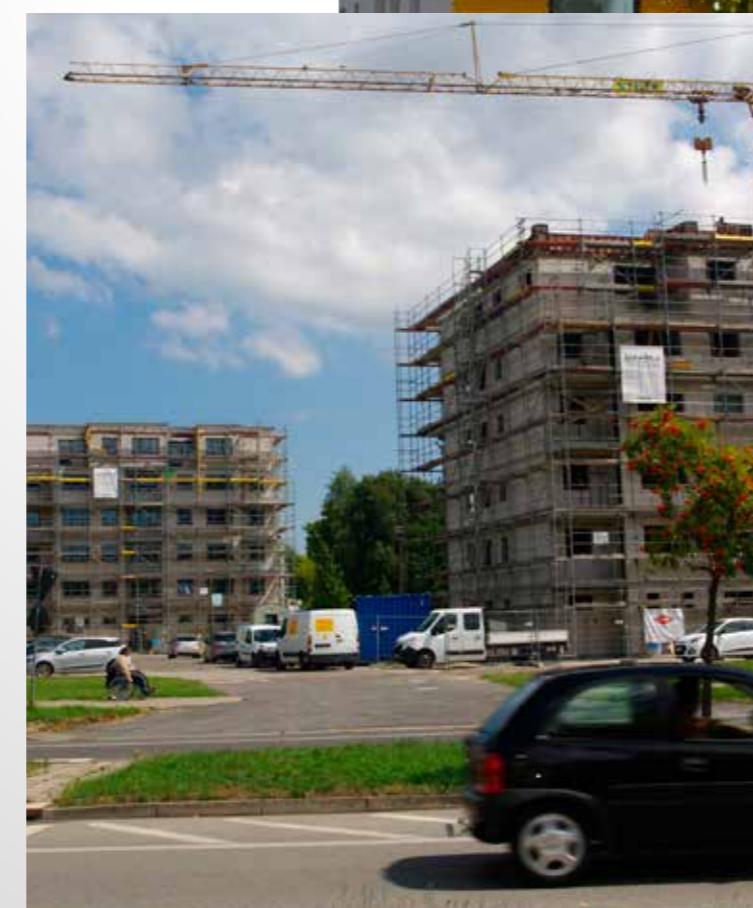
SOZIALER NEUBAU in der Gaußstraße - ein Puzzlestück zum bezahlbaren Wohnraum

Zukunfts- und marktorientierte Projekte schaffen und realisieren, das ist die große Aufgabe der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald. Dabei geht es nicht nur darum, Wohnraum zu sanieren oder neu zu bauen, sondern vielmehr für verschiedene Bevölkerungsgruppen und deren Ansprüche Wohnungen bereitzustellen. Die beiden Neubauten in der Gaußstraße komplettieren die Quartiersentwicklung; denn durch das Förderprogramm wurden hohe Auflagen zur Errichtung der Neubauten erhoben. Laut Förderprogramm dürfen bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen keine höhere Nettokaltmiete als 5,50 €/m² monatlich vereinbart werden und nur an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden.

Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe zwischen 44 und 90 m². Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse und sind über einen Aufzug erreichbar. Die geplanten Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18044 – Teil 2 errichtet und haben überwiegend geschlossene Küchen, ebenerdige Duschen und teilweise Vollbäder.

BARRIEREFREI UND GENERATIONSÜBERGREIFEND: Das damit verbundene Konzept berücksichtigt dabei die aktuellen Wünsche der Kunden und den demografischen Wandel, um den besonderen Wohnkomfort zu schaffen und attraktive Wohnraumlösungen über den gewohnten Standard hinaus anzubieten.

Fast alle Bäder sind mit einer ebenerdigen Dusche und Fenster ausgestattet, teilweise sind auch Vollbäder geplant. In den Tageslichtbädern wurden ausreichende Bewegungsflächen berücksichtigt. Alle Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Außenrollläden an allen Fenstern und Terrassentüren. Das gesamte Areal wird als großzügiger Freiraumbereich mit Sitzgruppen, Spielgeräten - die von Kindern ab



5 Jahre bis hin zum Seniorenalter genutzt werden können - gestaltet. Das Angebot dient zur Ergänzung des Seniorenparcours, der bereits an der Lomonossowallee 33/34 installiert wurde und dem Mehrgenerationenspielplatz in der Gustebiner Wender derzeit fertiggestellt wird. 20 bis 25 neue Bäume wurden auf dem Areal gepflanzt. Die Landschaftstopographie wird mit Böschungen als Sichtschutz und für Rückzugsbereiche der Quartiersnutzer angelegt. Das Wegenetz wird als Quartiersdurchwegung und Anschluss zum übergreifenden Areal der umliegenden Bebauung ausgebildet, denn die Errichtung von Aufenthaltsbereichen für freizeitliche Aktivitäten ist ein Schwerpunkt der Quartiersentwicklung und soll übergreifend auf allen angrenzenden Grundstücken der WVG berücksichtigt werden.

**2 WOHNHÄUSER
49 WOHNUNGEN
BAUZEIT: SEPTEMBER 2017 - SEPTEMBER 2019
BAUKOSTEN: 6,69 MIO EURO**

INDIVIDUELLER NEUBAU in der Einsteinstraße

Bereits fünf neue Wohnhäuser hat die WVG in diesem Bebauungsgebiet errichtet. Das weitere Umfeld in der Greifswalder Südstadt bietet die notwendige Infrastruktur, wie verschiedene Dienstleistungseinrichtungen, Verkaufseinrichtungen, Ärztehaus, Apotheken und eine gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz mit mehreren Bushaltestellen im direkten Umfeld. Auch ein Spielplatz und eine Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

MOBILITÄTSFREUNDLICH, BARRIEREARM und GENERATIONENÜBERGREIFEND: Das damit verbundene Konzept berücksichtigt dabei die aktuellen Wünsche der Kunden und den demografischen Wandel, um den besonderen Wohnkomfort zu schaffen und attraktive Wohnraumlösungen über den gewohnten Standard hinaus anzubieten.

MODERN UND GROSSZÜGIG

Das Wohnhaus in der Einsteinstraße 18 verfügt über zwei Eingänge, einen Aufzug, zwei Treppenhäuser und zusätzlich 5 separate Wohnungseingänge zu den Maisonette-Wohnungen. 8 der insgesamt 15 individuellen Wohnungen sind über einen Aufzug zu erreichen und 9 Wohnungen werden barrierefrei gestaltet. Diese Wohnungen erhalten eine ebenerdige Dusche, großzügige Bewegungsflächen und einen schwellenlosen Zugang zu allen Zim-



LEBENSQUALITÄT IM QUARTIER



mern. Die 5 Maisonette-Wohnungen erstrecken sich jeweils über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss.

ENZIGARTIG

Das Wohnhaus in der Einsteinstraße 20 verfügt über ein einmaliges Wohnkonzept in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. In dem Wohnhaus werden sich vier der insgesamt 10 Wohnungen über drei Etagen erstrecken. Diese Maisonette-Wohnungen vermitteln dem Mieter das Gefühl, in einem Reihenhaus zu wohnen. Die individuellen Grundrisse dieser Wohnungen und die Größe sind besonders für Familien geeignet.

Die 2 x 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen von jeweils ca. 118 m² und die 2 x 5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen von jeweils ca. 125 m² sind jeweils an den Giebeln des Wohnhauses angesiedelt. Im Erdgeschoss jeder Maisonette-Wohnung sind die separate Küche, das Wohnzimmer mit Terrasse und das Gäste-WC geplant. Im 1. Obergeschoss befinden sich das Masterbad und zwei weitere Zimmer. Im Dachgeschoss finden die neuen Mieter dann in den 4-Zimmer-Wohnungen ein großes Schlafzimmer mit Dachterrasse und in den 5-Zimmer-Wohnungen zwei weitere Zimmer.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses entstehen zwei weitere barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen mit ebenerdiger Dusche im Tageslichtbad und separaten Küchen und einer Terrasse. In den darüber liegenden Etagen finden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen Platz. Auch diese Wohnungen erhalten separate Küchen und eine Loggia.

Alle Wohnungen erhalten eine ebenerdige Dusche und viele Wohnungen sind zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet. Alle Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Außenrollläden an allen Fenstern und Terrassentüren. Alle Wohnungen werden malerfertig, mit elastischem Fußbodenbelag in Holzoptik und gefliest in Bad und Küche übergeben.

**2 WOHNHÄUSER
25 WOHNUNGEN
NOVEMBER 2018 - NOVEMBER 2020
BAUKOSTEN: 6,42 MIO EURO**

Quartiere entwickeln



Seit einigen Jahren beschäftigt sich die Wohnungswirtschaft mit der Frage, wie und wo unsere Mieter in Zukunft wohnen und leben, wie und mit wem sie ihren Alltag und die Freizeit gestalten wollen und ob das Wohnen

in Zukunft für unsere Mieter noch bezahlbar bleibt. Dabei steht fest: Um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, reicht es nicht aus, nur die Wohnung den veränderten Bedingungen - des demografischen und gesellschaftlichen Wandels - anzupassen.



Andreas Koch
Leiter Wohnungswirtschaft

Gute Nachbarschaften

Zum Wohlfühlen benötigen die Mieter eine gute Nachbarschaft und ein Umfeld mit verschiedenen Kultur- und Freizeitangeboten, Nahversorgung und Infrastruktur. Diese Parameter sind die Stützpunkte der Quartiersentwicklung und beeinflussen die unternehmerischen Entscheidungen maßgeblich. Außerdem müssen wir heute immer stärker auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter eingehen. Grundrissentscheidungen werden nicht aus dem Bauch heraus getroffen, sondern sind Ergebnisse von Mieterbefragungen und Bedarfsanalysen.

Anja Pussehl - Abteilungsleiterin Hausbewirtschaftung - war in den letzten Jahren an der Entwicklung der Wohngebiete in Greifswald beteiligt.

Der Anspruch an die Wohnung hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder verändert, auch die Bewohner der sogenannten Plattenbausiedlungen haben heute eine ganz andere Sichtweise auf das Wohnen. Wie kann man dem gerecht werden?

Modellvorhaben geplant

„Zukunft Wohnen Mitten in Schönwalde I + II“

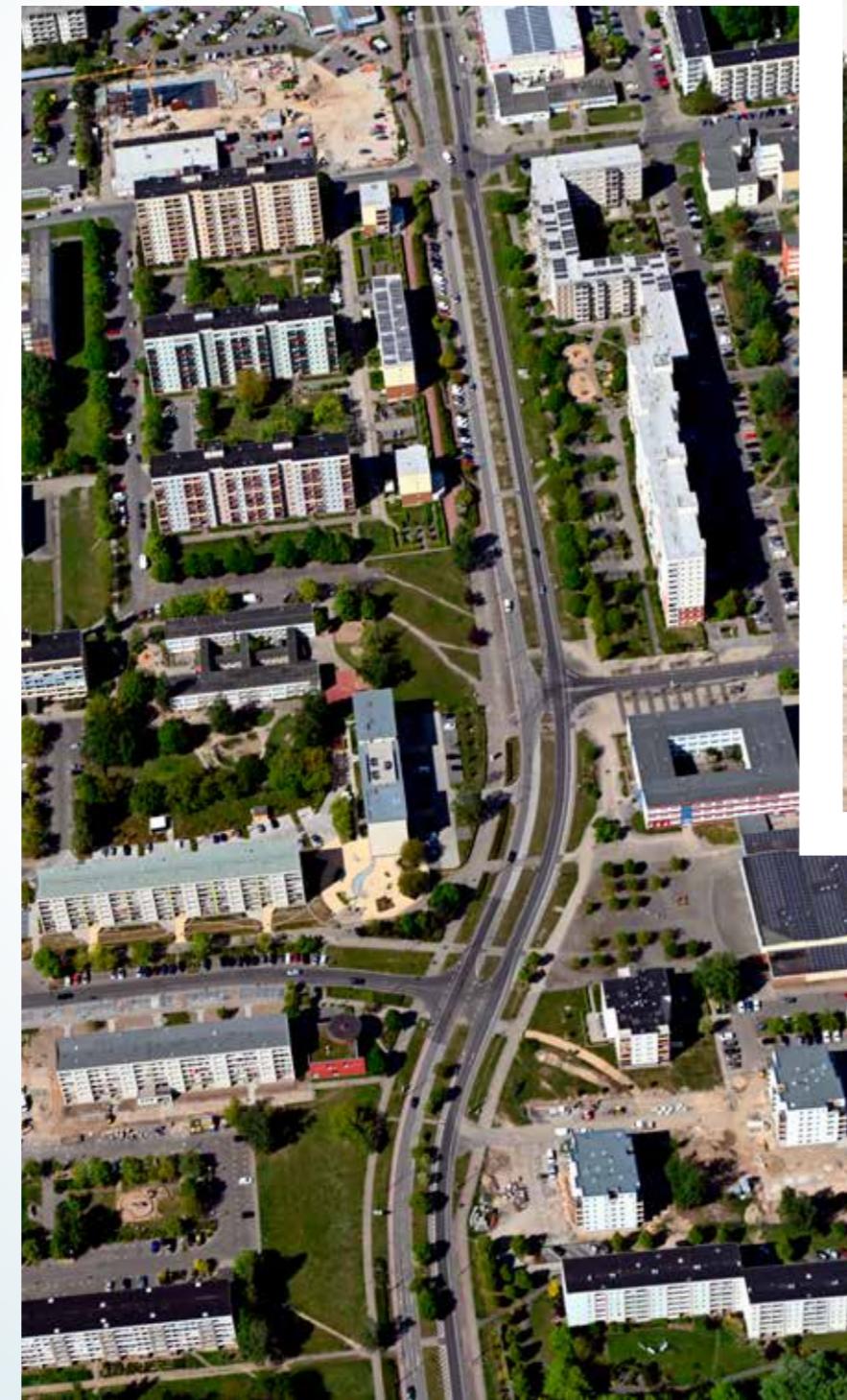
Bei dieser Frage ist die Antwort etwas schwierig, da es sich eigentlich um mehrere Fragen handelt. Eine Beantwortung lässt sich in folgende Punkte unterteilen: Einerseits sind da die Entwicklungen, die mit großen baulichen Eingriffen umgesetzt werden müssen,

Allumfassende Betrachtung

Da viele Verbesserungen nicht allein durch ein Wohnungsunternehmen zu erreichen sind, ist es wichtig, sich ganz aktiv in die Stadtentwicklung einzubringen. Die Ergebnisse, Erkenntnisse und Ziele aus der Projektarbeit werden öffentlich mit Behörden, Ämtern und anderen Anbietern diskutiert, denn Quartiersentwicklung muss stets allumfassend betrachtet werden. Das Modellprojekt des Landes Mecklenburg-Vorpommern das gemeinsam mit der Stadt und den örtlichen Akteuren versucht, der Segregation in den Stadtteilen Schönwalde I und II entgegenzuwirken. Nicht nur bauliche Aktivitäten sind in diesem Modellvorhaben gebündelt. Es geht auch um Lebensqualität, Bildung und Arbeit. Durch dieses Modellvorhaben erfahren die Quartiere eine massive Aufwertung und die Bedeutung der Aufenthaltsqualität wächst stark an. Der Charakter der Lebensräume kann so erhalten werden. Nur vier Standorte werden durch Modellvorhaben in Mecklenburg-Vorpommern gefördert. Wir sind sehr froh und stolz, an einem Modellvorhaben mitwirken zu können.

Diese Projekte sind aufgrund ihrer Komplexität eher langfristig angelegt. Gibt es trotz dessen erste Ergebnisse oder Erfolge durch Ihre Projektarbeit?

Ja, Ergebnisse sehen wir vor allem bei unseren großangelegten Modernisierungsmaßnahmen. Zukunfts- und marktorientierte Projekte schaffen und realisieren, das ist die große Aufgabe. Dabei geht es nicht nur darum, Wohnraum zu sanieren, sondern vielmehr für verschiedene Bevölkerungsschichten und deren Ansprüche den Wohnungsbestand umzubauen. Allerdings kann nicht jede Wohnung für die individuellen Bedürfnisse älterer Mieter umgebaut werden. Deshalb ist es wichtig, Konzepte für Quartiere zu entwickeln, die den Bedarf, den Bestand und die Zukunftsorientierungen abbilden. Eines dieser Projekte ist das „Quartier mit Her(t)z“. Die Umgestaltung eines Quartiers dieser Größe erfordert neben der nötigen Planungszeit auch viele koordinierende Abläufe.



Langfristige Planungen erforderlich

Die Mieter in den Wohnhäusern werden während der Bauphase mit anderem Wohnraum versorgt, alle baulichen Genehmigungen werden eingeholt und die Bauphasen müssen absolviert werden, bevor der Wohnraum in saniertem Form wieder den Mietern auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen kann. Die ersten Planungsansätze für das „Quartier mit Her(t)z“ liegen bereits Jahre zurück. Wir wollten den Bewohnern in Schönwalde I wieder ein attraktives Wohnquartier, in dem sie lange leben können und sich wohlfühlen, zur Verfügung stellen.

Ein Quartier erwacht

Mit der Übergabe der sanierten Lomonossovawalle 33/34 an die Mieter, der Sanierung der angrenzenden Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3, der Heinrich-Hertz-Straße 20/21, dem sozialen Neubau in der gegenüberliegenden Gaußstraße, der attraktiven Platzgestaltung mit Springbrunnen und einem nahegelegenen Mehrgenerationenspielplatz sind die ersten Maßnahmen bereits realisiert worden. Weitere Maßnahmen werden folgen, wie die Sanierung der Heinrich-Hertz-Straße 5 - 6 und der Joliot-Curie-Straße 1/2.

SoPHi ist fester Bestandteil

Inmitten der bereits modernisierten Gebäude, in der Heinrich-Hertz-Straße 21, hat unsere jüngste Tochter „SoPHi“ ihren Platz gefunden. Auch wenn uns allen die sehr lebhafte Gründungsphase noch präsent ist, hat „SoPHi“ inzwischen das Laufen gelernt und

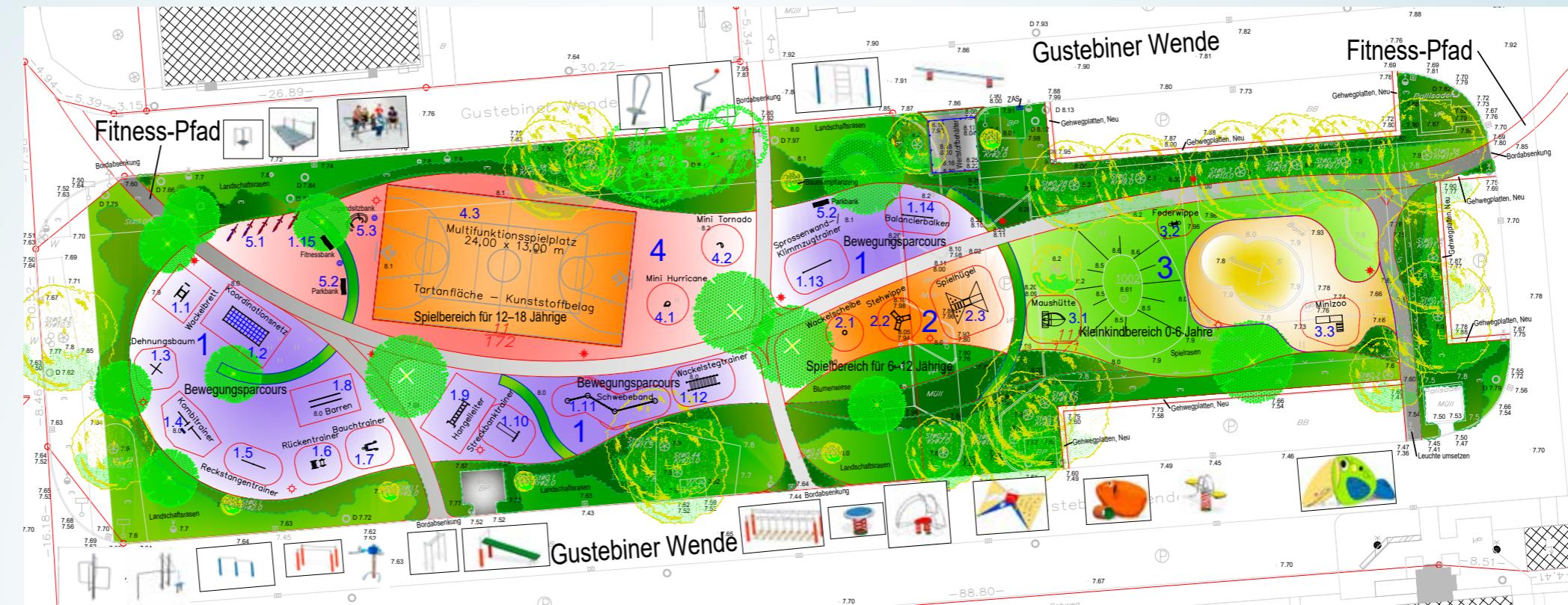


zeigt eine große Bandbreite in ihrer täglichen Arbeit. Neben der sozialen Betreuung und Beratung, die an sich schon schwierige Themen wie bspw. Störungen der Nachbarschaft, Mietrückstände oder den „Gang zum Amt“ in all seinen Facetten umfasst, runden die hauswirtschaftliche Versorgung und die Leistungen des Pflegedienstes, angefangen mit einer Beratung über unterschiedliche Gesichtspunkte der Pflege, fortgesetzt mit der Grundpflege bis hin zur medizinischen Behandlungspflege das Gesamtangebot von „SoPHi“ ab und tragen dadurch

erheblich zum Wohlfühlen im Quartier bei. Besonders gut werden von den Nachbarn die ganz unterschiedlichen Angebote im Café SoPHi angenommen. Ob Fachvortrag zu bewegenden Themen, Diavortrag zu Reisen, Vorlesestunden für Klein und Groß oder einfach nur Zeit und vor allem auch Raum für einen Klönschnack, hier wird eigentlich jeder fündig.

Mehr als nur ein Spielplatz

Mit der Errichtung des Mehrgenerationenspielplatzes wird ein weiterer Meilenstein bei der Quartiersentwicklung gelegt. Der Spielplatz soll nicht nur Treffpunkt innerhalb des Quartiers sein, sondern bietet sportliche Betätigung auf einem Fitness-Pfad mit wetterfesten Fitnessgeräten - leicht und unkompliziert in der Handhabung - für Jung und Alt. Die Geräte sind für Menschen jeden Alters unabhängig von individuellen Ambitionen und körperlichem Leistungsstand konzipiert und sind in die Bereiche Bewegungsparkours, Multifunktionsspielplatz und Kleinkindbereich eingeteilt. Das breite Spektrum an Gerätfunktionen ermöglicht eine Bewegung für unterschiedlichste Nutzergruppen. Der altersgerechte Bewegungs- und Generationenpark bietet gezielte Übungen die die Koordination, Kraft, Ausdauer und Beweglichkeit trainieren. Die einfachen Bewegungsabläufe stärken und unterstützen die physischen und psychosozialen Gesundheitsressourcen. Es soll ein Ort werden, an dem Menschen verschiedener Altersklassen ein integriertes Freizeitangebot vorfinden und generationsübergreifende Aktivitäten gefördert werden.





Wir sind ein TOP-Ausbilder

Effekte durch Sozialrendite



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.



Gesine Rabinowitsch
Prokuristin und Leiterin Personalwesen/Recht

Frau Rabinowitsch, welche Faktoren fließen in die Sozialrendite und wie wird diese errechnet?

Es sind tatsächlich viele Faktoren, die dort hineinspielen und letztendlich auch entscheidend für die Errechnung einer Sozialrendite sind. Da wäre in Schritt eins die Wohnraumversorgung. Dabei geht es aber speziell um die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsbeschränkungen, d. h. um die Errichtung von sozialem Wohnraum und die Vermietung von Wohnungen an sozial schwache Mieter, ohne die Zielmiete auszuschöpfen. Wir nennen das eine subventionierte Miete.

Ein zweiter Faktor ist das soziale Management mit Themenfeldern wie die Schaffung und Erhaltung von sozial stabilen Quartieren sowie die Errich-

tung von Betreuungs- und Beratungsleistungen. Ganz konkret fallen da die Seniorenanarbeit, unser Sozialmanagement und die Organisation vieler Mieter- und Kinderfeste in den Quartieren an.

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 die subjektive Sicherheitsempfindung, die Beseitigung von Vandalismusschäden und die Grünflächenpflege fallen in diese Kategorie.

Der letzte Faktor ist die gesellschaftliche Infrastruktur. Unter diesem Begriff verbergen sich Themen wie Spenden an Vereine, Institutionen, Initiativen und Ähnliches, Carsha-

Mit Ausbildung dem Fachkräftemangel entgegenwirken

ringmaßnahmen und 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 Jahr führen.

Zum ersten Mal haben wir unsere sozialen Aufgaben in Form einer Sozialrendite errechnen lassen und sind sehr stolz auf dieses Ergebnis. Denn mit diesen Aktivitäten, den städtebaulichen Investitionen und der jährlichen Gewinnausschüttung an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald trägt die WVG ganz entscheidend zur Sicherung des Wohnstandortes Greifswald bei.

Es gibt weitere 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 30-jährigen Firmengeschichte wurden bereits 68 junge Menschen ausgebildet. 25 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 ist die Resonanz auf Ihre Aufforderungen zur Abgabe einer Bewerbung als Azubi bei uns?

Wir wollen jungen Nachwuchskräften, die bei uns



Erneut wurde die WVG als TOP-Ausbildungsbetrieb von der IHK ausgezeichnet. IHK-Ausbildungsbeauftragter Tobias Feldmann (v. r.) überreicht die Auszeichnung an die Prokuristin/Leiterin Personalwesen/Recht der WVG Gesine Rabinowitzsch, an die Auszubildenden Maximilian Henning und Clara Günther, den Ausbildungsbeauftragten Marco Adam und an den WVG-Geschäftsführer Klaus-Peter Adomeit in den Räumen der WVG. Zuvor lauschten alle den persönlichen Worten des IHK-Präsidenten Dr. Wolfgang Blank.

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 wei-

tere tragende Säule im Personalmanagement. Was unternehmen Sie in dieser Hinsicht?

Die Weiterentwicklung unseres Personals betrachten wir als ein entscheidendes Wettbewerbskriterium. Um weiterhin zu den Besten in Greifswald und Vorpommern gehören zu wollen, müssen wir über die besten Leute für diesen Job verfügen.

30.000 Euro jährlich für Qualifikation

Deshalb investieren wir jährlich über 30.000 € in 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 Online-seminare 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 In-

dikatoren, die von uns ständig beobachtet werden. Im Unternehmensverbund arbeiten mittlerweile ca. 210 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 PGS - steht auf dem Ausbildungsplan. Bereits jetzt besteht die Belegschaft der WVG aus 25 ehemaligen Azubis. Derzeit in der Ausbildung: Melina Triphahn, Clara Günther, Maximilian Henning, Gina Sturzebecher, Philipp Schön, Marie Hagemann, Julia Lommatsch (v. l. n. r.).

GEMEINSAM ARBEITEN



Ein Unternehmensverbund mit Weitblick

Alles in einer Hand

LEBEN, BILDUNG UND WOHNEN IM QUARTIER



Wer zufriedene Mieter will, der muss heute mehr bieten als nur schöne Wohnungen. Lebensqualität beginnt nicht hinter der Haustür, sondern davor. Darum engagiert sich das Unternehmen als Quartiersentwicklerin, sorgt für ein gepflegtes individuelles Umfeld, veranstaltet Mieterfeste, unterstützt Sport- und Kulturvereine in der Stadt und engagiert sich für soziale Projekte auch über den geografischen Tellerrand hinaus.

Fast 35 Prozent aller Wohnungen in Greifswald gehören der WVG. Somit leben 40 Prozent aller Greifswalder bei dem kommunalen Unternehmen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Diese werden von über 200 Mitarbeitern des UNTERNEHMENSVERBUND WVG betreut. Zum Unternehmen zählen die Bereiche der Wohnungsvermietung, Gästewohnungen, Eigentumswohnungen, der Immobilienkauf und -verkauf sowie die Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung.

Die WVG übernimmt Verantwortung für die Greifswalderinnen und Greifswalder und versucht dem Motto „Miteinander WOHNEN und LEBEN“ stets gerecht zu werden. Gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen der WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH (DLG) und der Projektgesellschaft Stadt Greifswald mbH (PGS) werden bereits seit Jahren kaufmännische, technische und infrastrukturelle Kompetenzen gebündelt. Mit der Gründung des dritten Tochterunternehmens, der SoPhi Greifswald GmbH, wurde ein weiterer Meilenstein in Sachen Kundenbindung und Daseinsfürsorge für die Mieter gelegt. Die SoPhi ist mit der Erbringung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, einschließlich Unterstützung der Pflegebedürftigen, als ganzheitlicher Dienst am Menschen betraut. Die Angebote beziehen sich auf die Handlungsfelder Soziales, Hauswirtschaft, Handwerk, Mobilität, Sicherheit, Freizeit sowie Kommunikation. SoPhi ist eine aktive Partnerin in Sachen Pflege- und Sozialdienstleistungen.

Mit der Gründung der 3. Unternehmenstochter konnte das umfangreiche Portfolio des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG in Greifswald noch weiter ausgebaut werden. Denn „Miteinander WOHNEN und LEBEN ist unsere Sache“ und das soll auch in den kommenden Jahren unser Fokus sein.

Facilitymanagement der DLG

- Hauswartservice
- Grünpflege
- Hausreinigung
- Winterdienst
- Grünflächengestaltung
- Betriebshandwerker

• Gründung:	2007
• Mitarbeiter:	99 (2018) 103 (2019)
• Umsatz:	3,98 Mio. € (2018) 4,56 Mio. € (2019)
• Hauswartstunden:	37.182 (2018) 39.110 (2019)
• EK:	58,9 %
• Ergebnis vor EAV:	362 T€ (2018) 323 T€ (2019)



Baubetreuung der PGS

- Leistungsbilder nach HOAI
- Neubau
- Modernisierungen
- Begleitung von Leitungssanierungen
- Begleitung von Baumaßnahmen
- Beratung zu Bautechnik

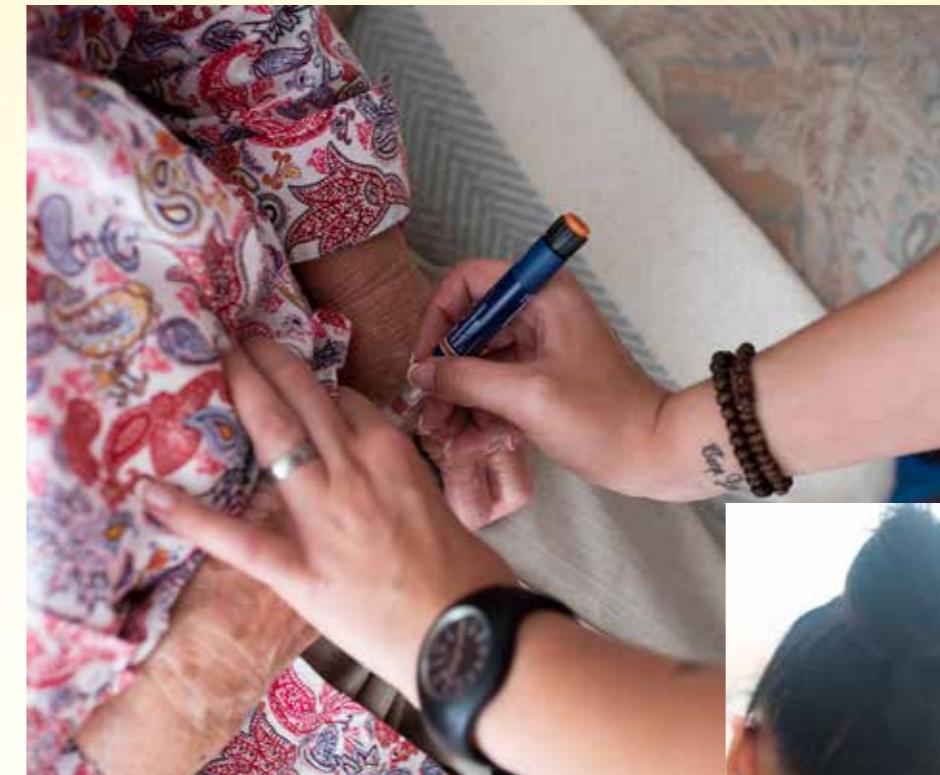
- Gründung: 1999
- Mitarbeiter: 13
- Umsatz: 1,7 Mio. € (2019)
- Bauplanvolumen: 22,2 Mio. € (2019)
- EK: 68 %
- Ergebnis vor EAV: 349 T€ (2018) 409 T€ (2019)



Hilfe der SoPHi

- medizinische Behandlungspflege
- Grundpflege
- Pflegeberatung
- Entlastungsleistungen
- hauswirtschaftliche Versorgung
- Freizeitdienstleistungen
- soziale Betreuung und Beratung
- Essen auf Rädern

• Gründung:	2017
• Mitarbeiter:	16 (2018) 20 (2019)
• Klienten:	57 (2018) 80 (2019)
• EK:	54,8 %
• Ergebnis vor EAV:	- 331 T€ (2018) - 288 T€ (2019)





GEMEINSAME HÖHEPUNKTE

Wir konnten nicht mit unseren Mieter gemeinsam feiern.

Wir verstehen uns schon lange nicht mehr als reine Wohnungsanbieterin. Vielmehr sehen wir uns als eine starke und aktive Immobiliendienstleiterin. Zum guten Wohnen gehören heute mehr als nur vier sanierte Wände. Ein funktionierendes Quartier mit einer belebten Nachbarschaft ist ebenso wichtig für eine gute Kundenbindung.

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.

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. Dadurch hat sich unsere Wahrnehmung in der Öffentlichkeit in den vergangenen Jahren deutlich verbessert.



Doch das Jahr 2020 - das Jubiläumsjahr der WVG - war auch für uns das Jahr der Corona-Pandemie. Zahlreiche Veranstaltungen, die im Rahmen des 30-jährigen Firmenjubiläums geplant waren, mussten wegen der Krise abgesagt oder verschoben werden. Dennoch haben wir versucht, den Kontakt mit unseren Mietern und Gewerbetreibenden zu halten.

Wir haben aktuelle Informationen über unsere Homepage verbreitet, haben Tipps zur Freizeitgestaltung, finanzielle Hilfsprogramme für Mieter und Gewerbetreibende bereitgestellt und ein Kommunikationsmodul über die Homepage aufgebaut.

Wir haben ein Gutscheinbuch mit Angeboten unserer Gewerbetreibenden produziert und haben es an all unsere Mieter verteilt. Wir haben zu Ostern Tüten für die kleinen Mieter an den Zaun gehängt und große Pakete gepackt und diese an die Kinderstation und die Blutspende der Uniklinik verteilt.

Auch wenn wir die Tür zum Geschäftsgebäude geschlossen gehalten haben, um unsere Mitarbeiter und Kunden zu schützen, haben wir dennoch stets versucht, mit allen Mitteln die Kommunikation mit unseren Mietern aufrechtzuerhalten. Und es hat trotz aller wideren Umstände sehr gut funktioniert.

Die Pandemie ist nicht vorbei und wir müssen lernen, in Zukunft mit dem Virus zu leben und zu arbeiten. Wir haben die Zeit genutzt, um neue Kommunikationswege für unser Unternehmen zu finden und Möglichkeiten zu schaffen, einen kontrollierten Besuch in unseren Geschäftsräumen zu ermöglichen.

Mit dem Wunsch einer besseren Erreichbarkeit und der Erhöhung der Kundenzufriedenheit werden wir in Zukunft neue Wege gehen und mit Telefoncallcentern und Online-Terminbuchungssystemen den Alltag für unsere Mieter und unsere Mitarbeiter sicherer gestalten.



Investition der kleinen Instandhaltung 2019

4.715.000 €

1.491
aktive Mietgesuche

78

Mitarbeiter arbeiten
bei der WVG

18.010
Verwaltungseinheiten gehören zum Bestand

8.987
Wohnungen gehören zu unserem Bestand

13.822
Instandhaltungsaufträge
wurden vergeben

143
Gewerbeeinheiten

11.567
Mietvertragspartner gibt es

Investitionen innerhalb
der Baumaßnahmen 2019

23.047 T€ **81**
Wohnungseigentümer-
gemeinschaften mit
3.076
Wohnungen
werden betreut

973
Kündigungen sind
eingegangen -
daraus ergibt sich eine
Fluktuationsrate von
10,8%

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 2020

Layout/Redaktion/Satz

WVG mbH Greifswald

Bildnachweis

WVG mbH Greifswald
Cordula Feck Titel, Seite 3, 5 6, 7 11, 17, 23, 33, 39, 41, 47, 49, 50, 55, 58
Adobe Stock: Titel, Seite 10, 13, 31, 35, 53, 54, 70
Falcon Crest Seite 16, 18, 20, 45, 48, 60

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 2019