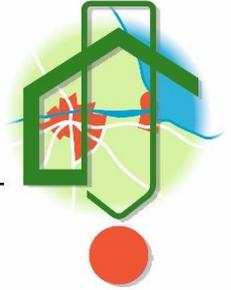


WVG

GREIFSWALD



Wir investieren in den

Wohnstandort Greifswald und setzen auf Nachhaltigkeit.

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Wer sind wir?

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald



und die Tochtergesellschaften



Projektgesellschaft Stadt
Greifswald mbH



WVG Dienstleistungs-
gesellschaft mbH



SoPHi Greifswald GmbH



- Wohnungsvermietung
- Gästewohnungen
- Eigentumswohnungen
- Immobilienkauf und -verkauf
- Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung



- **35 Prozent** aller Wohnungen in Greifswald gehören der WVG mbH Greifswald
- **40 Prozent** der Greifswalder Bevölkerung wohnen bei der WVG
- **18.211 Verwaltungseinheiten:** **8.795** Wohnungen im WVG-Bestand und
780 fremdverwaltete Wohnungen.
- **146 Gewerbeeinheiten**
- **94 Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)** mit **3.230 Wohnungen**
- **83 Mitarbeiter**



- Hauswartservice
- Grünpflege
- Hausreinigung
- Winterdienst
- Grünflächengestaltung
- Betriebshandwerker
- 129 Mitarbeiter



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





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



Aktivitäten im Bereich Sozialmanagement im Rahmen der Quartiersentwicklung

Fallzahlen	2020	2021	2022
	542	748	801

- 801 Fälle im Bereich Sozialmanagement
 - Beratung bei Mietschulden, Familien- oder Suchtproblemen, Hilfe bei Anträgen
 - Gesprächsangebote, Hausbesuche, Bearbeitung von Beschwerdefällen
- MDK-Prüfung ergab die Note 1,8

⇒ **WuLiG** Wohnen und Leben in Greifswald

Nachhaltige Wohnungswirtschaft ist Bestandteil der Unternehmenspolitik der WVG

Nachhaltigkeit in drei Dimensionen:

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

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

3. Ökonomische Nachhaltigkeit bedeutet dauerhafter betriebswirtschaftlicher Erfolg, also rentabel; Schaffung von Vermögenswerten, Verbesserung und Erhaltung einer ausreichenden Eigenkapitalverzinsung



Wohnen ist sowohl Wirtschafts- als auch Sozialgut, dies bedeutet:

WOHNEN ist ein elementarer Bestandteil des Lebens nach der Grundversorgung.

Jahr	Einwohner	Wohnungen-WVG
2015	56.048	9.314
2016	56.687	9.234
2017	57.626	9.158
2018	58.043	9.106
2019	57.899	8.987
2020	57.644	8.844
2021	57.691	8.844
2022	58.210*	8.795

* Stand III Quartal 2022



Abriss- und Rückbaumaßnahmen:

bis 2019	1.210 Wohnungen
2020	38 Wohnungen
2021	115 Wohnungen
2022	10 Wohnungen
2023	38 Wohnungen geplant

Neubaumaßnahmen:

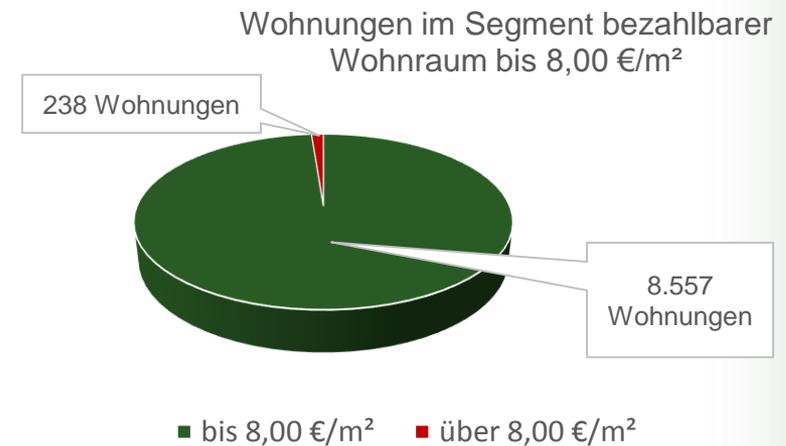
1992 - 2019	465 Wohnungen
2020	95 Wohnungen
2021	42 Wohnungen
2022	23 Wohnungen
2023	120 Wohnungen geplant

	Mietgrenzen in Euro pro m ² Wfl.								
	≤ 3,50	> 3,50 ≤ 4,00	> 4,00 ≤ 4,49	> 4,49 ≤ 5,00	gesamt	%	> 5,00	%	Anzahl WE gesamt
Wohnungseinheiten	168	274	1.137	1.542	3.121	35,4	5.674	64,5	8.795

Mieterhöhungen:

2021 und 2022 gab es keine Mieterhöhungen für unsere Bestandsmieter.

Auch 2023 wird es keine flächendeckenden Mieterhöhungen bei Wohnungen geben.



Unsere Investitionen

Ca. **556 Millionen Euro** hat die WVG in den vergangenen Jahren in den Wohnungsbestand investiert.



	2022	Plan 2023
Gesamtinvestitionen	31,5 Mio €	32,1 Mio €
davon		
laufende		
Instandhaltung/Instandsetzung	10,2 Mio. €	9,7 Mio. €
Modernisierung/Umbauwohnungen	1,3 Mio. €	2,8 Mio. €
Neubau	19,1 Mio. €	19,3 Mio. €
Sonstige Investitionen		
u. a. Erwerb von		
Wohngebäuden/Grundstücken	0,9 Mio. €	0,3 Mio. €

	2019	2020	2021	2022	Plan 2023
Anzahl der sanierten Wohnungen im Bestand	253	265	256	166	200

85 - 90 % aller Aufträge für die Investitionen des UNTERNEHMENSVERBUNDES WVG (außer Spezialgewerbe) kommen Firmen der Region zugute.

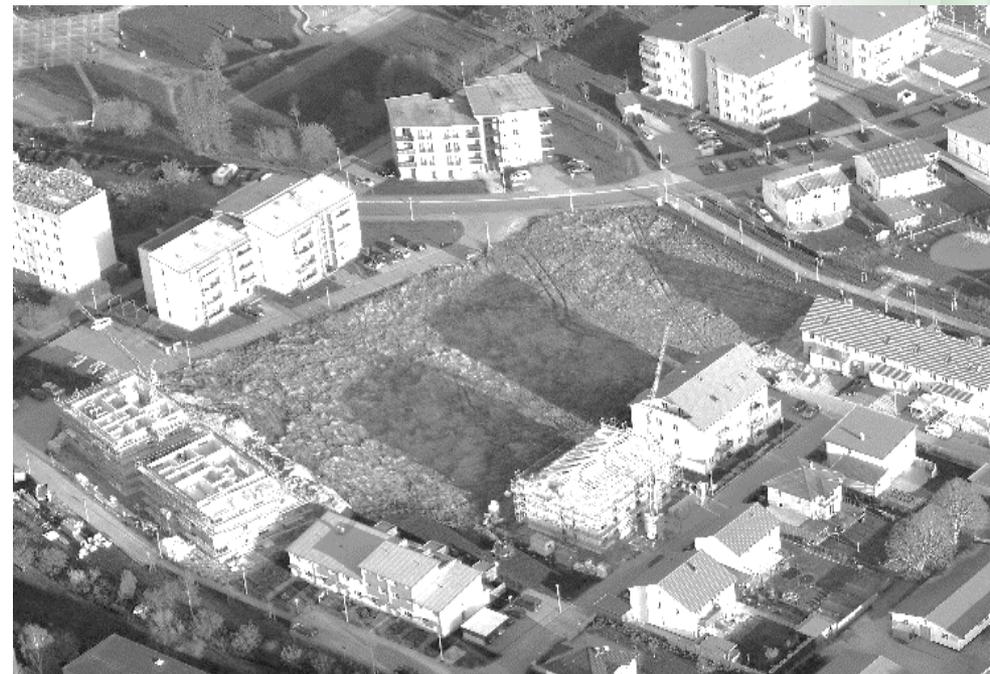
Die WVG praktiziert mit einer Vergabekommission ein transparentes Verfahren der Auftragsvergabe.

Die WVG gehört zu einer der wenigen Unternehmen, die eine Vergabekommission implantiert hat.

Wir gestalten SW I mit unserer Handschrift

WVG
GREIFSWALD





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



Einsteinstraße 22

- generationsübergreifend, bezahlbares Wohnen in Schönwalde I

- Neubau von 20 Wohnungen
- 5 barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss (53 m² - 100 m²)
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- 6 großzügige Maisonettewohnungen, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (51 m² - 113 m²)
- Baustart: September 2016
- Fertigstellung: I. Quartal 2018



Neubau in der Einsteinstraße 18, 20

- generationsübergreifend, barrierefrei im Erdgeschoss, bezahlbares Wohnen

- 25 moderne Wohnungen, teilweise mit Aufzug
- 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen (61 m² bis 125 m²)
- ebenerdige Duschen, überwiegend Vollbäder, alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Wohnungen im Reihenhauscharakter, teilweise über 3 Etagen
- 11 barrierefreie Wohnungen

- Baustart: November 2018
- voraussichtliche Fertigstellung: Juli/November 2020

Durchschnittsmiete: 8,43 €/qm 14



Sanierung in Schönwalde I/Südstadt

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

- Lomonossowallee 33 - 34
- Heinrich-Hertz-Straße 20/21
- Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3

- 36 barrierefreie Wohnungen
- 22 Wohnungen + 1 Gewerbeinheit (SoPHi)
- 66 Wohnungen



Lomonossowallee 33/34 - subventionierter Wohnungsbau im Bestand

• generationsübergreifend, barrierearm

- Schaffung von 36 barrierearmen und generationsübergreifenden Wohnungen
- 2 Aufgänge - 2 Aufzüge, 5 Etagen (Dachterrasse in der 5. Etage mittig)
- Erneuerung Außenanlagen mit Bewegungsparcours
- Schaffung neuer Stellplätze
- Entstehung von zwei kleinen Gewerbeeinheiten
- Gemeinschaftsraum und Dachterrasse



Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3 - subventionierter Wohnungsbau im Bestand

- generationsübergreifend, barrierearm
- Schaffung von 66 Wohnungen mit Aufzug
- davon 6 barrierefreie Wohnungen
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (32 m² - 78 m²)
- Trockenraum, Fahrradraum und Ladestation für Elektrorollstühle im Erdgeschoss
- Wohnungen im Erdgeschoss mit Rollläden an Fenstern und Terrassentüren
- Erneuerung Außenanlagen
- Schaffung von 59 Stellplätzen
- tigungstellung: I. bis III. Quartal 2018



Neubau in der Gaußstraße

- Wohnungsbau sozial, generationsübergreifend, barrierearm

- 2 Wohnhäuser mit Aufzug und 49 barrierefreien Wohnungen
- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (44 m² - 90 m²)
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- gefördert durch das Programm „Wohnungsbau sozial“
- Vermietung nur mit Wohnberechtigungsschein

- Baustart: September 2017
- Fertigstellung: IV. Quartal 2019

Durchschnittsmiete: 5,50 €/qm 18



Neubau in der Stilower Wende 1 - 6

- Wohnungsbau sozial; Förderweg I, II und freifinanzierter Wohnungsneubau, generationsübergreifend, barrierefrei
 - 3 Wohnhäuser mit Aufzug und 85 barrierearme Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 1 Gästewohnung
 - 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (45 m² - 90 m²)
 - alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
 - gefördert durch das Programm „Wohnungsbau sozial“; Vermietung von 2 Häusern nur mit Wohnberechtigungsschein für 6,60 €/qm bis 7,40 €/qm
 - Photovoltaik, E-Ladesäulen, Dachbegrünung
- Baustart: IV. Quartal 2020
- voraussichtliche Fertigstellung: I. Quartal 2023

Durchschnittsmiete: 7,60 €/qm 19



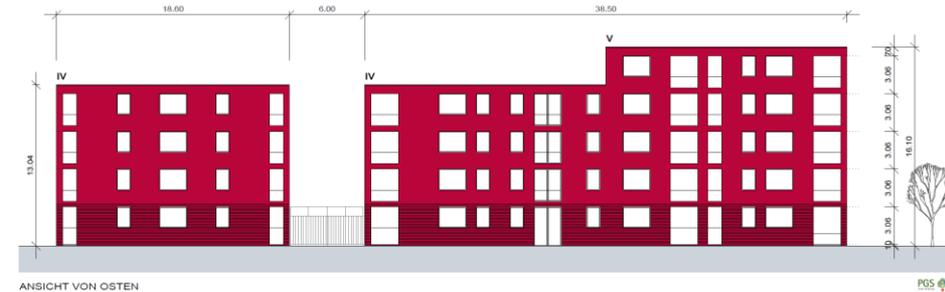
Quartier mit Hertz: Heinrich-Hertz-Straße 4 - 6

- Rückbau eines Segmentes zur Öffnung des Innenhofes
- Umbau von 55 Wohnungen mit Aufzug
- Trockenraum, Fahrradraum, Ladestation für Elektrorollstühle im Erdgeschoss
- alle Wohnungen mit Loggia oder Terrasse
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen (32 m² - 76 m²)

- geplante Fertigstellung: IV. Quartal 2023

Weitere Projekte in und für Greifswald





Neubau im B-Plan 55

- Wohnungsbau sozial, generationsübergreifend, barrierearm

- 3 Wohnhäuser mit Aufzug und 98 barrierearme Wohnungen
- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (45 m² - 90 m²)
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- gefördert durch das Programm „Wohnungsbau sozial“, Förderweg I und II
- Vermietung nur mit Wohnberechtigungsschein

Durchschnittsmiete: Förderweg I 6,60 €/qm
Förderweg II 7,40 €/qm



- Baustart: IV. Quartal 2022
- voraussichtliche Fertigstellung: II. Quartal 2024



Neubau von 2 Wohnhäusern im Ernst-Thälmann-Ring 44/45

- 1 Wohnhaus Wohnungsbau sozial (I. und II. Förderweg), 1 Wohnhaus freifinanziert, generationsübergreifend, barrierearm

- Schaffung von 74 Wohnungen mit Aufzug in zwei neuen Wohnhäusern
- Abstellraum, Trockenraum und Mobilitätshilfen im Kellergeschoss
- Wohnungen im Erdgeschoss mit Rollläden an Fenstern und Terrassentüren
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (43 m² - 91 m²), alle Wohnungen mit Terrasse oder Loggia
- Erneuerung Außenanlagen
- Schaffung von 72 Stellplätzen in der Tiefgarage
- Photovoltaik, E-Ladesäulen, Dachbegrünung

- Baustart: I. Quartal 2021
- geplante Fertigstellung: I. Quartal 2024

Durchschnittsmiete: 7,34 €/qm 24

Hofhäuser in der Makarenkostraße

- Realisierung von Hofhäusern, innerstädtisch
Förderung der sozialen Durchmischung
- Modellregion Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde II
Wohnungsneubau | Hofhäuser
- 12 WE mit ca. 125 m² für 5 Personen
- 8 WE mit ca. 80 m² für 3 - 4 Personen
- Bauweise: Massivbauweise (Lehm / Poroton) 4 WE mit 4 Hofhäusern
und 8 WE mit 4 Punkthäusern
- Versorgung: Fernwärme, Photovoltaik (Mieterstrom)
und Solarthermie (WW)





Wohnhaus in der Kapaunenstraße 17

- 5 barrierearme bzw. -freie Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und Aufzug
 - 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Stellplatz
 - von 82 bis 120 m² Wohnfläche
 - Innenstadtlage
-
- 2023: Planungsleistungen und Bauantragsstellung
 - voraussichtlicher Baubeginn: 2024 – abhängig von Verlegung der FW-Leitung



Ostseevierviertel Ryckseite: Das Nordquartier

- Neubau eines Wohnhauses mit sozial preiswerten und bezahlbaren Wohnungen
- Rückbaumaßnahmen innerhalb der Vitus-Bering-Straße und Roald-Amundsen-Straße für einzelne Segmente für die Öffnung des Quartiers und eine bessere Erreichbarkeit im Quartier
- Grundrissänderungen für marktaugliche Wohnungen
- Schaffung eines neuen Wohnumfeldes mit hochwertiger Aufenthaltsqualität für die Mieter
- Südquartier: Abriss Roald-Amundsen-Straße 18 - 20
- weitere Planung



Neubau Haus 1 und Modernisierung von 4 Bestandsbauten mit zentralem Mobility Hub

- mit 27 WE, sozial gefördert, 16 PKW- / 47 Fahrradstellplätzen; Baubeginn 2023
- weitere Bauabschnitte
Modernisierung von 4 Bestandsbauten, sowie Rückbau mit 2 Durchbrüchen
- barrierefreie Erschließung des gesamten Quartiers
Neubau, Bestandsbauten und Freiräumen
- autofreier Quartiersinnenblock mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten
grüne Oase ohne Schuppen
- Sharing-Angebote durch Mobility Hub für PKW und Fahrradmobilitäten, unter dem Grünbereich





B-Plan 13 in Groß Schönwalde

2 neue je dreigeschossige Wohnhäuser
Wohnungsbau sozial (I. und II. Förderweg)
- generationsübergreifend, barrierearm

- 26 - 30 Wohnungen
- 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen
- 2023: Planungsleistungen und Bauantragsstellung – evtl. Gründung

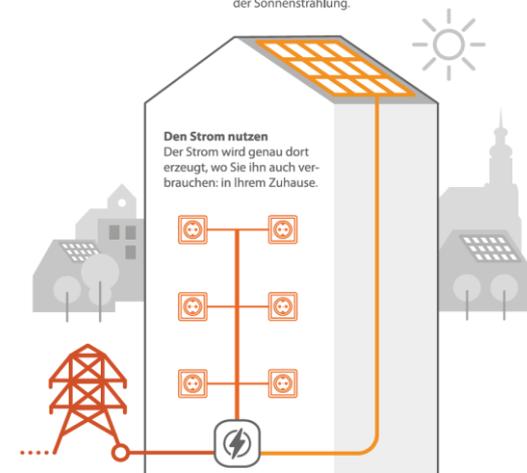


Mieterstrom: Wir setzen auf die Sonne, unsere Mieter und E-Mobilität

Kooperation mit den Stadtwerken Greifswald
über Pilotprojekt in der Heinrich-Hertz-Straße 20/21

- Mieter erhalten Möglichkeit, die Klimateffizienz zu verbessern
- Wir leisten unseren Beitrag zur Co²-Einsparung

PV-Anlage auf dem Dach
Eine Photovoltaik-Anlage auf Ihrem
Dach gewinnt elektrische Energie aus
der Sonnenstrahlung.



Öffentliches Netz
Reicht der hausgemachte Strom einmal nicht aus, kommt
zertifizierter Ökostrom übers Stromnetz hinzu.



▪ Jährlich werden weitere Dächer innerhalb der Bestandswohnhäuser bestückt; in **2022** bereits realisiert:

- Gaußstraße 5 + 6
- Heinrich-Hertz-Straße 1 - 3
- Ernsthofer Wende 4
- Lomonossowallee 33/34

▪ Photovoltaikanlagen für **2023**:

- Heinrich-Hertz-Str. 4 - 6,
- Lise-Meitner-Str. 1/2, 3 - 5
- Makarenkostr. 42/43, 45/46
- Solarcarport in der Hanz-Beimler-Straße 73





Strategisches Ziel/Sparte	Messgröße	Messinstrument	IST-Wert 2021	ZIEL-Wert 2030
Entwicklung erneuerbarer Energieerzeugung im Gebäudebestand und auf MFH-Neubauten durch Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern	Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern	Anzahl errichteter PV-Anlagen auf Dächern Stck/a: 10	eine	90 Stck
		Energieertrag pro Anlage kWh/a: 29.030	15366 kWh	2.612.700 kWh
		CO2-Einsparung pro Anlage t/a: 22	9,6 t	1980 t
Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität	Errichtung von Elektro-Ladestationen	Anzahl errichteter Ladesäulen	8 Stck	60 Stck
Begrünung von Flachdächern bei MFH-Neubauten und ggf. im Bestand	Begrünung von Dächern	Anzahl begrünter Dachflächen	eine	30 Stck
Neubau von Zisternen für Niederschlagswasser zur Nutzung von Freianlagenbewässerung	Errichtung von Zisternen	Anzahl errichteter Zisternen	0	20 Stck
Elektrifizierung der Fahrkilometer im Unternehmensverbund im eigenen Fuhrpark (WVG/DLG/Sophie/PGS)	Fahrkilometer mit dem E.-Kfz.	Anzahl der gefahrenen Kilometer	16.850 km	175.000 km

Klimaschutz als Teil von WuLiG



E-Mobilität:

- Umstellung des internen Fuhrparks auf Elektromobilität
- Schaffung einer Ladeinfrastruktur innerhalb des Unternehmensverbundes WVG, SoPHi, PGS und DLG
- komplette Umrüstung innerhalb der kommenden 5 Jahre
- Errichtung von Solarcarports für den Fuhrpark der WVG
- Ladepunkte für die Stilower Wende
- 2 Ladepunkte für die Heinrich-Hertz-Straße 4 – 6
- 4 Ladepunkte für den Neubau Ernst-Thälmann-Ring 44 - 46

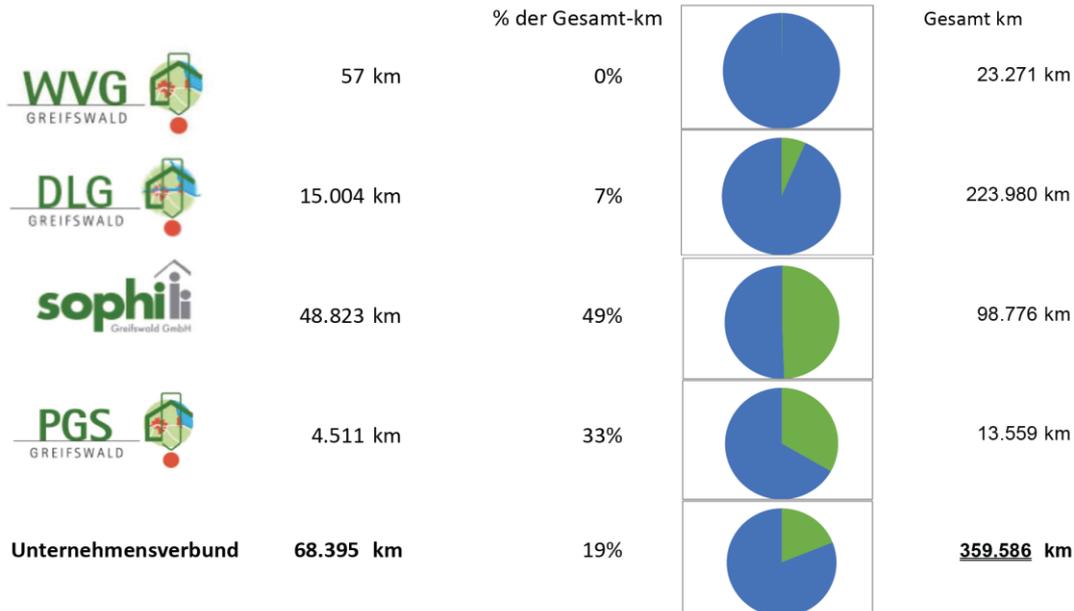


Klimaschutz als Teil von WuLiG

Die elektrisch gefahrenen km im WVG Unternehmensverbund sind von 17.000 km (2021) auf ca. 68.000 km (2022) angestiegen.

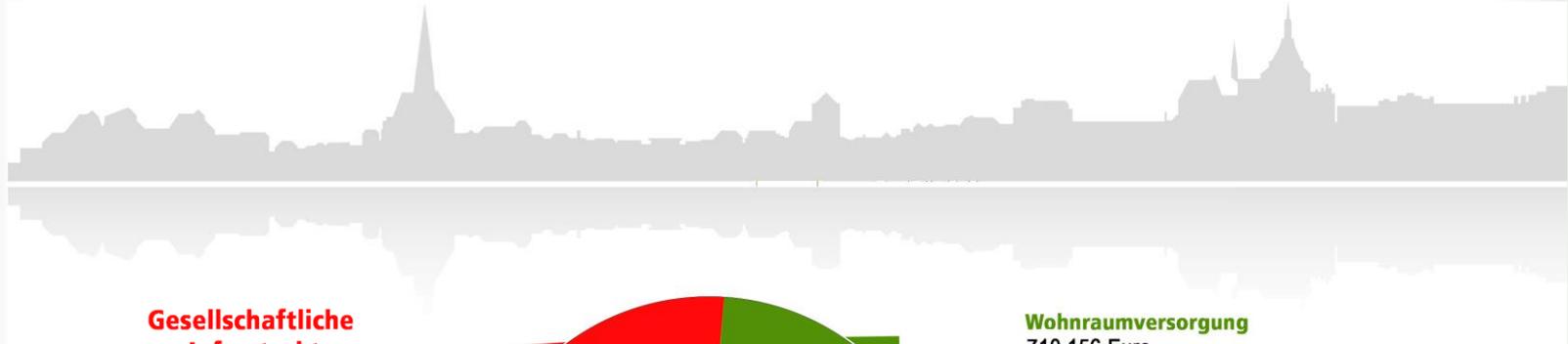


Elektrifizierung Fahrkilometer Unternehmensverbund 2022



Sozialrendite: Ein Mehrwert für die Stadt

Ergebnis der Sozialrendite der WVG für 2021



Gesellschaftliche Infrastruktur- leistungen

509.740 Euro
davon:

442.954 Euro
Ausbau von Spielplätzen

66.766 Euro
Spenden an Vereine,
Verbände, Initiativen etc.

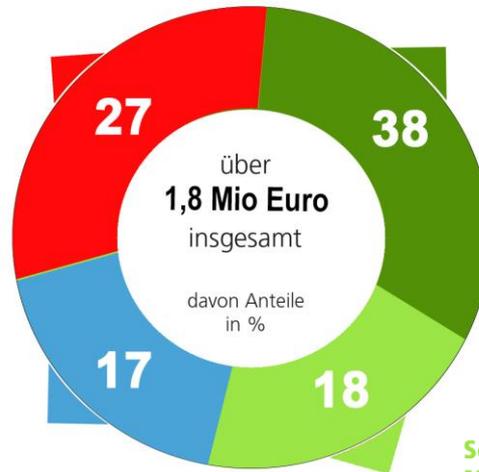


Quartie- entwicklung

312.766 Euro
davon:

258.569 Euro
Grünflächenpflege

54.196 Euro
Quartiersmanagement
Stadtentwicklung



Wohnraumversorgung

710.156 Euro
davon:

306.915 Euro
Mieten unterhalb
des ausschöpfbaren Niveaus

293.389 Euro
Kooperation mit Ver-
und Entsorgungsunternehmen

69.636 Euro
Modernisierungsmaßnahmen
mit dem Ziel niedriger
Betriebskosten

1.738 Euro
Wohnungsräumungen
Mietzinsverluste

Soziales Management

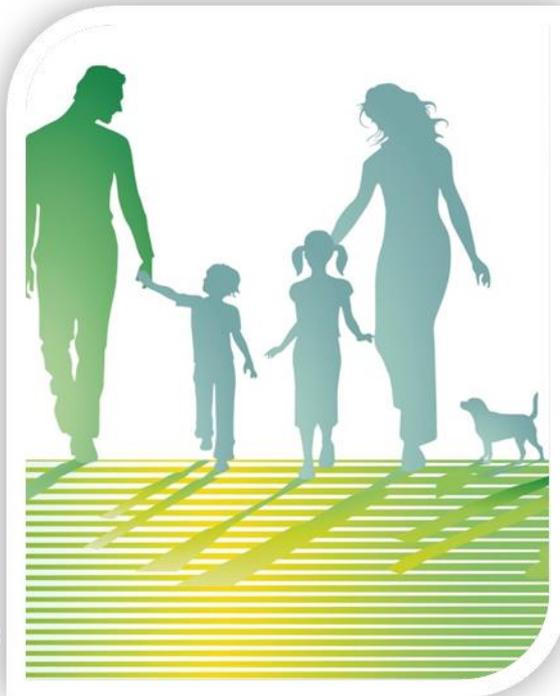
340.291 Euro
davon:

292.189 Euro
Sozialmanagement

35.088 Euro
Mieterfeste

13.014 Euro
Seniorenarbeit

Prävention in Greifswald besitzt einen hohen Stellenwert im kommunalen Alltag. Der Oberbürgermeister steht an der Spitze des Präventionsrates und dokumentiert somit „Prävention ist in Greifswald Chefsache“. Dies beruht auf der Erkenntnis, dass Kriminalität ein gesellschaftliches Problem ist und nur gesamtgesellschaftlich gelöst werden kann, zielt auf Aufdeckung kriminalitätsbegünstigender Faktoren und die Eindämmung bzw. Beseitigung lokaler Ursachen, leistet einen Beitrag zur Anhebung des Sicherheitsgefühls der Menschen. Die WVG arbeitet aktiv in diesem Gremium mit, um die kommunale Prävention zu stärken und zu fördern und beteiligt sich auch finanziell am jährlichen Präventionstag.



Außerdem unterstützt die WVG das **Frauenhaus** in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den **Sportförderverein** und greift vielen **Vereinen und Verbänden** der Stadt personell, finanziell durch Spenden und Sponsoringleistungen oder durch einen Mieterlass bei der täglichen Arbeit unter die Arme.

Die WVG ist Fördermitglied im „**Greifswalder Tafel e. V.**“ Die Greifswalder Tafel versorgt bedürftige Mitbürger der UHGW mit frischen Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs.

Im **Klimaschutzbündnis Greifswald** ist die WVG Gründungsmitglied und arbeitet aktiv an der Gestaltung des jährlichen Klimaaktionstages in der UHGW.

Insgesamt fließen **jährlich** über Spenden, Sponsoringvereinbarungen, Kooperationen oder Mieterlass **über 100.000,00 Euro** in die Kassen der Vereine und Verbände in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Damit leistet die WVG einen entscheidenden Beitrag zum Standortfaktor Wohn- und Lebensqualität.



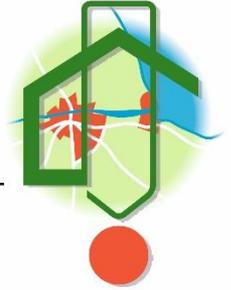
WuLiG Wohnen und Leben in Greifswald

WOHNEN ist mehr, als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Gutes WOHNEN definiert sich heute an vielen weichen Faktoren, die für die Mieter immer wichtiger werden.

Wir wollen aus dem WOHNEN in unserem Quartier ein gutes LEBEN in unserer Stadt machen.

WVG

GREIFSWALD



WIR INVESTIEREN

IN DEN WOHNSTANDORT

GREIFSWALD

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald