

Führung / Kommunikation

Studie: WVG Greifswald ein Wirtschaftsmotor? Seit 2016 rund 4,9 Mio. Euro Sozialrendite, rechnet man Gewinnabführung und Investitionen dazu, sind es 103,9 Mio. Euro, die in der Stadt bleiben

Die kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG) erwirtschaftet pro Jahr eine Sozialrendite von rund 1,5 Millionen Euro. Das haben Wissenschaftler der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock bei einer Untersuchung für das Jahr 2019 errechnet und so den gesellschaftlichen Mehrwert des Wohnungsunternehmens sichtbar gemacht. Demnach habe die Kategorie „Wohnraumversorgung“ mit rund 750.000 Euro am meisten zur Sozialrendite des WVG beigetragen, fanden Prof. Dr. Christian Brock und sein Team heraus.



Die Mitarbeiterinnen der Sozialberatung sind vor allem in den großen Wohngebieten Greifswalds tätig. Unterwegs in der Innenstadt, Schönwalde und dem Ostseeviertel sind sie zur Stelle, wenn es darum geht, Streit unter Nachbarn zu schlichten, z. B. auf Grund von Lärmbelästigung oder wenn ein Mieter die Hausordnung missachtet. Die Arbeit der WVG-Sozialberaterinnen ist vor Ort - stets da - wo die Probleme sind. Quelle und Foto: [WVG Greifswald mbH | Sozialberatung \(wvg-greifswald.de\)](http://WVG-Greifswald-mbH.de)

Bringen sie Gewinn oder kosten sie?

In der Kategorie „Soziales Management“ kamen rund 369.000 Euro zusammen, bei der „Quartiersentwicklung“ rund 260.000 Euro und bei den „gesellschaftlichen Infrastrukturleistungen“ etwas mehr als 150.000 Euro. Die Wissenschaftler betrachteten allerdings nicht nur das Jahr 2019, sondern darüber hinaus die Entwicklung der Sozialrendite seit 2016. Über den **Beobachtungszeitraum 2016-2019** seien **„positive externe Effekte in Höhe von rund 4,9 Millionen Euro generiert** worden“, heißt es in dem Abschlussbericht.

Diese Zahlen unterstrichen die Bedeutung der kommunalen Gesellschaft für eine sozial nachhaltige Entwicklung Greifswalds, heißt es in der Studie. „So ermöglicht die WVG sozial- und einkommensschwachen Bewohnern und Bewohnerinnen den Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum.“ **Die Untersuchung zeige Mehrwerte auf, „die bei einer hauptsächlich finanzwirtschaftlich orientierten Unternehmensstrategie womöglich nicht entstanden wären“.**

VNW-Direktor Andreas Breitner: Blaupause auch für andere Unternehmen

„Ziel war es, eine Art Blaupause zu entwickeln“, sagte **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**, bei einem Besuch in Greifswald. „Wir wollten herausfinden, was sozial orientierte Wohnungsunternehmen, die vornehmlich am Wohl der Allgemeinheit und nicht an einer Maximalrendite interessiert sind, für eine Kommune wirtschaftlich bedeuten. Bringen sie Gewinn oder kosten sie?“

Es seien aber nicht nur die auf den ersten Blick „knallharten“ wirtschaftlichen Fakten, die wichtig seien. Mit indirekt wirkenden sozialen Leistungen sorgten diese Unternehmen für „positive Wohlfahrtseffekte“, schreiben die Studienautoren. „Diesen Effekten einmal ein ‚Preisschild‘ umzuhängen - diese Idee treibt mich schon seit längerem um“, sagte VNW-Direktor Breitner. „Ich bin froh, dass wir das jetzt am Beispiel der WVG umsetzen konnten.“

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 396 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 750.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,04 Euro. **Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.**

Klaus-Peter Adomeit, Geschäftsführer der WVG-Unternehmensgruppe,

sagte, er blicke mit Stolz auf den Bericht. Die Studie zeige die Früchte der Arbeit der gesamten Mannschaft der WVG. „Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit der Vergangenheit bedanken. Auch in der Corona-Pandemie kann ich mich auf die ‚Mannschaft‘ verlassen.“



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Greifswalds Oberbürgermeister Stefan Fassbinder

begrüßte die Studie. Sie beschäftige mit den „weichen Faktoren“ des Wohnens, die oftmals zu wenig berücksichtigt würden. Es gehe dabei darum, ob sich die Menschen in ihrem Zuhause wohl fühlten. Er sei froh, dass die Hansestadt in der WVG einen so guten Partner für das bezahlbare Wohnen habe.

Investitionen machen das wirtschaftliche Gewicht deutlich

In der Erläuterung der Studienergebnisse weisen die Wissenschaftler darauf hin, dass die WVG neben der Sozialrendite über einen Zeitraum von vier Jahren netto rund 16 Millionen Euro an die Stadt Greifswald ausschüttete und rund 83 Millionen Euro investierte. Schätzungen zufolge gehen bis zu 80 Prozent der Investitionen eines Wohnungsunternehmens direkt an die örtliche Wirtschaft.

„Rechnet man Sozialrendite, Gewinnabführung und Investitionen zusammen, hat die WVG in den letzten vier Jahren 103,9 Millionen Euro in der Stadt gelassen. Das sind mehr als 25 Millionen Euro pro Jahr. Eine gigantische Summe die deutlich macht, wie wichtig solche Unternehmen für ihre Stadt sind. Die WVG ist ein wirtschaftlicher Anker“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner.

„Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sorgen ja nicht nur für bezahlbare Mieten. Sie arbeiten mit der örtlichen Wirtschaft zusammen, beauftragen Bauunternehmen, Handwerker oder Dienstleister und sichern damit Arbeitsplätze.“

Die Grundlage für die wissenschaftliche Untersuchung, die im Auftrag der WVG und des VNW erstellt wurde, ist das Konzept der Sozialrendite. Dieses Konzept diene „als Instrument zur Quantifizierung freiwilliger sozialer Aktivitäten, um eine ganzheitliche Vergleichbarkeit zu erreichen und den gesellschaftlichen Mehrwert kommunaler Wohnungsunternehmen herauszustellen“, heißt es in dem Abschlussbericht.

Das Ziel der Studie besteht 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. „Damit ist klar, dass die Vorgehensweise auch für andere VNW-Unternehmen genutzt werden könnte“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner.

Das Wirken der WVG wurde anhand von vier Kategorien betrachtet

Die Wissenschaftler untersuchten das Wirken der WVG anhand von vier Kategorien: 1. Wohnraumversorgung, 2. Soziales Management, 3. Quartiersentwicklung und 4. Gesellschaftliche Infrastrukturleistungen.

In der Kategorie „Wohnraumversorgung“ wurde geprüft, welchen Mehrwert es für Mieterinnen und Mieter gibt, wenn ein kommunales Wohnungsunternehmen - sozusagen „als verlängerter Arm des Staates“ - Mietbelastungen von einkommensschwachen Haushalten senkt und deren Zugang zu Wohnraum verbessert.

Die Kategorie „Soziales Management“ beinhaltet Maßnahmen, welche ergriffen würden, sozial stabile Quartiere zu schaffen, heißt es in der Untersuchung. Dadurch würden sozialen Mehrleistungen für Mieterinnen und Mieter abgebildet.

Die Kategorie „Quartiersentwicklung“ umfasst Aktivitäten, „die der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie der Aufwertung kommunaler Infrastruktur dienen“.

Die Kategorie „gesellschaftliche Infrastrukturleistungen“ fasse letztlich jene Maßnahmen zusammen, die der Verbesserung des gesellschaftlichen Lebens im Ganzen in Greifswald zuzuschreiben seien, heißt es in der Studie. Die Summe dieser vier Kategorien ergibt die Sozialrendite.

„Die **Ausweisung der Sozialrendite** ist natürlich keine statische Angelegenheit“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Angesichts der Herausforderungen des Klimaschutzes rechne ich damit, dass in den kommenden Jahren neben der Übernahme sozialpolitischer Aufgaben in wachsendem Maße ökologische Aspekte eine Rolle spielen werden. So könnte ich mir vorstellen, dass die Sozialrendite künftig durch eine Ökorendite ergänzt wird.“

Oliver Schirg