

NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2024

der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG



Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde unserer Genossenschaft,

Als regional verankerte Genossenschaft sehen wir uns in der Pflicht, Verantwortung über das Hier und Jetzt hinaus zu übernehmen. Das heißt für uns: wirtschaftlich verlässlich zu arbeiten, Ressourcen zu schonen und das Miteinander zu stärken.

Der Zweck unserer Genossenschaft ist klar definiert: die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieser Auftrag begleitet uns seit unserer Gründung und er bildet bis heute den Maßstab für unser Handeln.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns, diesen Auftrag auch in Zukunft erfüllen zu können. Sie ist ein Prinzip, das alle Bereiche prägt: von der Pflege und Entwicklung unseres Bestandes über den Neubau bedarfsgerechter Wohnungen bis hin zum Dialog mit unseren Mitgliedern. Unser Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen, der zugleich tragfähig und zukunftssicher ist: ökonomisch, ökologisch und sozial.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir bereits wichtige Schritte gegangen, z. B. mit der Gründung unserer Tochtergesellschaft

WGG Energie GmbH, die einen großen Beitrag zur sozialverträglichen Energiewende für unsere Mitglieder leistet, und zeigt, wie wir als Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald unsere Zukunft aktiv gestalten wollen.

Um eine gemeinsame Basis für unser Handeln zu definieren und unseren Fortschritt sichtbar zu machen, legen wir nun erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht vor. Er unterstützt uns dabei, Transparenz für unsere Mitglieder, Mitarbeiter und Partner zu schaffen und gibt uns selbst eine verlässliche Grundlage für ein systematisches Vorgehen.

Dabei ist uns bewusst, dass dieser Bericht nur ein erster Schritt ist. In den kommenden Jahren wollen wir konkrete Nachhaltigkeitsziele definieren und auf dieser Basis einen Klimapfad und eine Nachhaltigkeitsstrategie vorlegen.

Unser Dank gilt allen, die zu diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht beigetragen haben. Gemeinsam werden wir dafür sorgen, dass die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG auch in Zukunft für Verlässlichkeit, Gemeinschaft und ein lebenswertes Zuhause steht.

Gesamtvorstand der WGG



Greifswald, 30. Juni 2025 - Der Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Klaas
Schäfer

Schon heute tragen wir viel zur Nachhaltigkeit bei, z. B. durch die Modernisierung unserer Quartiere, den verantwortungsvollen Umgang mit unseren Mitgliedern und die Versorgung mit erneuerbarer Energie.

Die Arbeit an unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht hat uns gezeigt, welche Potenziale in unserer WGG liegen - für klimafreundliches Wohnen, lebendige Nachbarschaften und eine starke Gemeinschaft - und wie wir diese gezielt heben können.



Jan
Schneidewind

Als Genossenschaft stehen wir für bezahlbares Wohnen - heute und in Zukunft. Unser erster Nachhaltigkeitsbericht zeigt, dass wir diese Verpflichtung leben, denn faire Mietgestaltung ist für uns der Grundstein nachhaltigen Wohnens.

Durch transparente, moderat angepasste Mieten schaffen wir Planungssicherheit für unsere Mitglieder und ermöglichen gleichzeitig Investitionen in die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände. Jeder Überschuss fließt zurück in die Quartiere für Modernisierungen, um die Energiekosten zu senken und die Wohnqualität zu erhöhen.



Jörn
Roth

Nachhaltiges Bauen bedeutet für uns Kreislaufgestaltung: Ressourcen schonen, Materialien bewusst einsetzen, Bausubstanz erhalten und weiterentwickeln.

Unsere Komplexmodernisierungen und Neubauprojekte folgen diesem Prinzip. Statt Abriss setzen wir auf intelligente Sanierung. Im Neubau setzen wir Technologien, wie Wärmepumpen und Solaranlagen, ein. Unsere eigenen Betriebshandwerker reparieren statt zu ersetzen. So tragen wir zu einem Kreislauf bei, der unsere Umwelt und den Geldbeutel schont.

INHALT

Allgemeine Informationen

Allgemeine Unternehmensinformationen (B1)	06
Strategische Ausrichtung (B2)	08

Klima und Umwelt

Energie und Treibhausgasemissionen (B3)	11
Mobilität (B3)	13
Energietochter WGG Energie GmbH (B3)	14
Biologische Vielfalt (B5)	15
Wasser (B6)	16
Abfall und Kreislaufwirtschaft (B7)	17

Soziale Verantwortung

Beschäftigung und Gesundheit (B8 / B9)	19
Chancengleichheit (B10)	20
Ausbildung und Nachwuchssicherung (B10)	21
Weiterbildung und Fortbildung (B10)	22
Gemeinwesen (BZ1)	23
Feste und Events (BZ1)	24
Förderung und Kooperationen (BZ1)	25

Unternehmensführung

Korruption, Bestechung und Compliance (B1 1)	27
--	----

Allgemeine Informationen

B1

Allgemeine Unternehmensinformationen

Unser Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf das Kalenderjahr 2024 und bildet den Ausgangspunkt für unsere künftige Berichterstattung. Wir haben ihn in Anlehnung an den EFRAG Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME, Dezember 2024) erstellt.

Zur wirtschaftlichen Einordnung stellen wir nachfolgend zentrale Kennzahlen vor. Nach den gesetzlichen Schwellenwerten gemäß § 267 HGB ist unsere Genossenschaft als mittelgroße Kapitalgesellschaft einzuordnen. Nach den im VSME festgelegten Kriterien zählt sie zu den mittelgroßen KMU.

Der Bericht umfasst ausschließlich die Aktivitäten unserer Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG und wurde auf individueller Basis erstellt. Damit stellen wir sicher, dass die dargestellten Inhalte unmittelbar die Arbeit unserer Genossenschaft widerspiegeln. Für umfassende Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung verweisen wir ergänzend auf unseren Geschäftsbericht.

**8.788**

Mitglieder

**7.229**

Wohnungen

**96**

Mitarbeiter

**266,2**

Mio. € Bilanzsumme

**42,9**

Mio. € Nettoumsatz

**Mittelgroße(s) KMU /
Kapitalgesellschaft**

Gemäß VSME und HGB § 267

B1

Allgemeine Unternehmensinformationen

Für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung stellen wir die nachfolgenden Informationen zu unserer Genossenschaft zur Verfügung. Grundlage ist der Anforderungskatalog des Moduls B1 des VSME-Standards (Option B). Damit geben wir einen kompakten Überblick u. a. über unsere rechtliche Struktur, unseren Unternehmenszweck sowie unsere Standorte.

Name des Unternehmens:

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Juristische Form:

Eingetragene Genossenschaft (eG)

Sitz des Unternehmens:

Geschwister-Scholl-Straße 1, 17491 Greifswald

Geografische Koordinaten der Geschäftsstelle:

54° 5' 9.4632" N; 13° 23' 59.1684" E

Eintrag im Genossenschaftsregister:

Amtsgericht Stralsund, Registernummer GnR 95

Registergericht: Amtsgericht Stralsund

E-Mail-Kontakt:

nachhaltigkeit@wgg-hgw.de

Berichtsgrenze:

VSME-Standard (Dezember 2024), Bericht auf individueller Basis

Nachhaltigkeitszertifizierungen:

keine

Tätigkeitsbereich (Branche):

Bestandhaltung, Verwaltung und Entwicklung von Wohnimmobilien

Geografische Standorte der Geschäftstätigkeit:

Stadt Greifswald, Gützkow und Karlsburg

NACE-Code:

F41.10 Erschließung von Grundstücken; Bauträger;

F41.20 Bau von Gebäuden;

L68 Grundstücks- und Wohnungswesen;

L68.10 Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen;

L68.20 Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen



B2

Strategische Ausrichtung

Wir verstehen Nachhaltigkeit als Verbindung ökonomischer Stabilität, ökologischer Verantwortung und sozialem Zusammenhalt. Dabei ist Nachhaltigkeit für uns kein zusätzliches Handlungsfeld, sondern ein Prinzip, das alle Bereiche unserer Genossenschaft prägt - von der Modernisierung und dem Neubau über die Mitgliederbetreuung bis hin zur Personalentwicklung und Digitalisierung. Ziel ist es, Wohnraum auch in Zukunft bezahlbar, sicher und lebenswert zu gestalten.

Im Jahr 2024 haben wir wichtige Schritte unternommen, um die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG zukunftsfähig aufzustellen. Dank der Gründung der WGG Energie GmbH sind wir in der Lage, die Dekarbonisierung unserer Bestände gezielter voranzutreiben und eigene Lösungen für eine nachhaltige und sozialverträgliche Energieversorgung zu entwickeln. Seit 2022 erstellen wir jährlich eine CO₂-Bilanz und setzen unser Sanierungsprogramm zur Energieumstellung konsequent um. Darüber hinaus sind wir Mitglied im Greifswalder Nachhaltigkeitsbündnis und unterstreichen damit unser Bekenntnis zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Parallel investieren wir in die Weiterbildung unserer Mitarbeiter und treiben die Digitalisierung unserer Prozesse voran, um unser Handeln künftig systematischer planen, messen und steuern zu können.

Für die kommenden Jahre wollen wir mehr Struktur in unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten bringen. Hierzu gehört die Finalisierung unseres Klimapfads, der auf unseren bisherigen Bilanzen aufbaut und uns klare Orientierung für die kommenden Jahrzehnte gibt. Dieser Klimapfad berücksichtigt sowohl technische Maßnahmen zur Energieeinsparung als auch Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Wärme- und Energieversorgung. Dazu gehören u. a. der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, wie Wärmepumpen und

Solaranlagen, sowie die Sanierung bestehender Gebäude mit dem Ziel, Ressourcen zu schonen und die Lebensdauer der Bausubstanz zu verlängern. Auch der bewusste Einsatz emissionsärmerer Baustoffe und die Vermeidung unnötiger Abrisse sind Teil unserer Überlegungen.

Wir wissen, dass unsere Mitglieder selbst einen wesentlichen Einfluss auf den Energieverbrauch unserer Gebäude haben. Deshalb planen wir begleitende Maßnahmen, um das Bewusstsein für energieeffizientes Verhalten zu stärken - etwa durch Informationsangebote, Beratungen oder digitale Steuerungssysteme. Auf diese Weise verbinden wir technische Lösungen mit sozialer Verantwortung.

Darüber hinaus wollen wir das soziale Miteinander in unserer Genossenschaft weiter stärken. Langfristig bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft bleibt unser Kernziel. Dazu gehört die Bereitstellung von Wohnungen für Familien, Senioren, Haushalte mit geringerem Einkommen oder Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein. Gleichzeitig erhöhen wir sukzessive den Komfort in unseren Wohnungen und investieren in Barrierefreiheit. Wichtig ist uns der Erhalt und die Förderung lebendiger Nachbarschaften und die Unterstützung von Initiativen in unseren Quartieren.

Auch in der Personalstrategie sehen wir eine wesentliche Voraussetzung für Nachhaltigkeit. Dem Fachkräftemangel und den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnen wir mit attraktiven Arbeitsbedingungen, fairer Entlohnung nach Tarifvertrag, flexiblen Arbeitsmodellen und gezielten Weiterbildungen. Denn nur mit engagierten Mitarbeitern können wir unseren genossenschaftlichen Auftrag erfüllen.

B2

Praktiken, Strategien und Initiativen

Die folgende Übersicht zeigt auf, welche Strategien, Initiativen und Maßnahmen wir hinsichtlich unserer Nachhaltigkeit umsetzen und in welchen Bereichen wir weitergehende Schritte planen.

Ein Schwerpunkt liegt für uns als Wohnungsunternehmen natürlich beim Klimaschutz: der Dekarbonisierung der Energieträger, dem Ausbau von Photovoltaik für Mieterstromprojekte und der Steigerung der Energieeffizienz. Auch die Kreislaufwirtschaft spielt eine Rolle, etwa beim Umgang mit Gefahrstoffen und beim ressourcenschonenden Sanieren.

Als Arbeitgeber setzen wir zudem auf faire Arbeitsbedingungen, geschlechterneutrale Vergütung, flexible Arbeitszeitmodelle und umfangreiche Schulungen. Für unsere Mitglieder stehen barrierefreier Wohnraum, diskriminierungsfreie Vermietung und bezahlbare Mieten im Fokus. Damit bleiben wir für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen offen und geben unseren Mitgliedern langfristige Sicherheit. Schließlich achten wir auf verantwortungsvolles Wirtschaften, z. B. mit Antikorruptionsschulungen, transparenten AGB und fairen Vergaben.

In den kommenden Jahren möchten wir uns auf allen Handlungsfeldern weiterentwickeln und uns zu diesem Zweck bis Ende 2026 messbare Ziele im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie setzen.

Nachhaltigkeitsaspekt	Thema	Unterthema	Öffentlich
Klimawandel	Energie	Dekarbonisierung der eingesetzten Energieträger	Intern
		Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (PV auf den Dachflächen)	Intern
		Energieeffizienz	Intern
Kreislaufwirtschaft	Abfall	Gefahrstoffe im Bau	Intern
Eigene Belegschaft	Gleichberechtigung	Tarifvertrag	Intern
		Geschlechterneutrale Vergütung	Intern
		Flexible Arbeitszeitmodelle	Intern
		Schulungen	Intern
Endverbraucher / Mieter	Konsumentensicherheit	Gesundheit und Sicherheit	Intern
		Soziale Inklusion des Endnutzers	Intern
		Diskriminierungsfreiheit im Vermietungsprozess	Intern
		Bezahlbarer Wohnraum	Intern
Business Conduct	Korruption	Antikorruptionsschulungen	Intern
		AGBs	Intern
		Ausschreibungs- und Vergabeprozess	Intern

Tabelle: Praktiken, Strategien und Initiativen

Klima und Umwelt

B3

Energie und Treibhausgasemissionen

Energieverbrauch und die daraus entstehenden Emissionen zählen zu den zentralen Einflussfaktoren unserer Geschäftstätigkeit. Direkt beeinflussen können wir insbesondere den Verbrauch in unseren eigenen Räumlichkeiten, wie unserer Geschäftsstelle, sowie den Gemeinschaftsstrom in unseren bewirtschafteten Immobilien (z. B. für Aufzüge, Treppenhäuser, Außenbeleuchtung und Kellerräume).

Eigene Erzeugung: Auf dem Dach unserer Geschäftsstelle und der dazugehörigen Carports betreiben wir seit 2023 eine Photovoltaikanlage (PVA) mit einem Jahresertrag von 71.978 kWh. Davon wurden 31.333 kWh (44 %) direkt für den Eigenverbrauch genutzt, die restlichen 40.645 kWh (56 %) ins Netz der Stadtwerke Greifswald eingespeist.



71.978

kWh Jahresertrag aus eigener PVA



46 %

des Eigenverbrauchs der Geschäftsstelle gedeckt

Indirekte Beiträge: Im Neubauprojekt B-Plan 13 („Wohnen am Elisenhain“) haben wir Balkonkraftwerke integriert. Diese kleinen PV-Anlagen ermöglichen es unseren Mietern, selbst Strom zu erzeugen und zu nutzen - ein Beitrag, um sie unmittelbar an der Energiewende zu beteiligen. Darüber hinaus stellen wir geeignete Dachflächen für externe Betreiber zur Verfügung. Aktuell stehen dafür 7.939 m² Solardachfläche bereit.

Die installierten Anlagen verfügen über eine Leistung von 1.116 kWp und ermöglichen eine jährliche CO₂-Einsparung von rund 71.648 kg, die wir nicht bilanzieren.

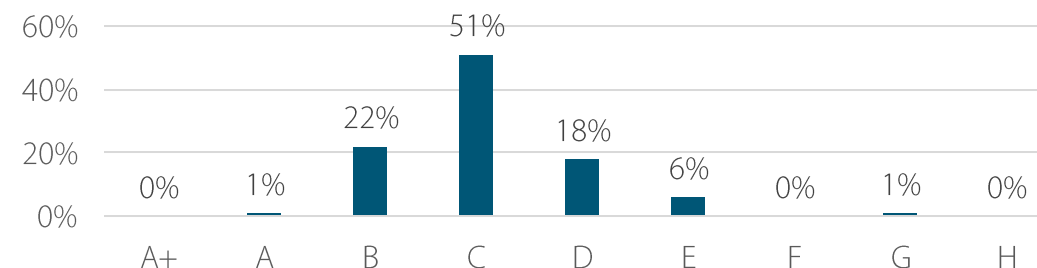


Diagramm: Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen

Energieverbrauch im Bestand: Im Jahr 2024 belief sich der Energieverbrauch in unserem Wohnungsbestand auf insgesamt: 604.855 kWh Allgemeinstrom, 2.717.016 kWh Gas sowie 28.733.000 kWh Fernwärme entsprechend der nachfolgenden Tabelle. Eine Übersicht über die Energieeffizienzklassen unseres Bestands findet sich weiter oben.

Energieträger	Anteil Erneuerbar	Anteil nicht Erneuerbar	Gesamt (MWh)	Anzahl WE	Wohnfläche in m ²
Allgemeinstrom	100%	0%	604,855	--	--
Erdgas	0%	100%	2.717,016	377	24.904
Fernwärme	11%	89%	28.733,0	5.947	337.064

Tabelle: Gesamtenergieverbrauch in MWh nach erneuerbaren / nicht erneuerbaren Energieträgern

B3

Energie und Treibhausgasemissionen

Der Gebäudesektor ist für rund ein Drittel der energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Auch für uns als Genossenschaft ist die Reduzierung dieser Emissionen ein zentrales Handlungsfeld. Wir erfassen unsere Energieverbräuche jährlich über die Nebenkostenabrechnungen und leiten daraus unsere Treibhausgasbilanz ab.

Treibhausgasbilanz: Diese berücksichtigt Emissionen des Scope 1 und Scope 2 gemäß den Vorgaben des GHG Protocol und der GdW-Arbeitshilfe 85 (03/2025). Der Analyseumfang umfasst das eigene Unternehmen - ohne unsere Tochtergesellschaften. Die Emissionen für unsere Geschäftsstelle sind minimal und werden von uns in der Bilanz nicht berücksichtigt. Wir haben die Daten in unseren Berechnungen nicht klimatisch korrigiert.

Scope 1 unserer Treibhausgasbilanz umfasst die direkten Emissionen aus eigenen Quellen, insbesondere aus unseren Gasanlagen sowie aus unserem Fuhrpark. Für Diesel und Benzin berücksichtigen wir die in der GdW-Arbeitshilfe 85 hinterlegten Energiegehalte je Liter. Scope 2 umfasst die indirekten Emissionen aus eingekaufter Energie, wie Strom und Fernwärme. Für Scope 2 weisen wir die Werte nach dem „location-based (lb)“-Ansatz (Netzmix am Standort) sowie dem „market-based (mb)“-Ansatz (vertraglich eingekaufte Energie, Herkunftsnachweise) aus. Der Stromfaktor für den deutschen Strommix (location-based) stammt dabei vom Umweltbundesamt. Der Vergleich der beiden Ansätze macht die Wirkung unserer Beschaffung sichtbar: Durch den Bezug von 100 % Ökostrom sinken die market-based-Emissionen für Strom auf null.




	 Scope 1	 Scope 2	 Scope 1 & 2
location-based	527 t CO ₂ eq	5.252 t CO ₂ eq	5.779 t CO ₂ eq
market-based	-	5.583 t CO ₂ eq	5.583 t CO ₂ eq

Tabelle: Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 sowie location-based- und market-based-Ansatz

Klimaintensität: Die Klimaintensität bezogen auf unseren Umsatz beträgt rund 0,14 kg CO₂eq/€. An dieser Stelle weisen wir jedoch - zusätzlich zur VSME-Berechnung - die Intensität nach Quadratmetern Wohnfläche aus, da der Bezug der CO₂eq-Emissionen zur insgesamt bewirtschafteten Fläche des Unternehmens die übliche und aussagekräftigere Kennzahl in der Wohnungswirtschaft ist. Die Klimaintensität unseres Bestands beträgt demnach rund 16,8 kg CO₂eq/m² Wohnfläche, klimatisch bereinigt rund 20,0 kg CO₂eq/m².



B3 Mobilität

Um einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, stellen wir unsere Dienstfahrzeuge nach und nach auf Elektromobilität um. Unsere Flotte umfasst derzeit 28 Fahrzeuge, die jeweils zur Hälfte von der Verwaltung und von unseren betriebseigenen Handwerkern genutzt werden. Bereits heute sind neun Fahrzeuge vollelektrisch und ein weiteres ein Hybridmodell - damit sind rund 35 % unserer Fahrzeuge bereits elektrifiziert.

27 Fahrzeuge laufen im Leasingmodell. Dies ermöglicht uns, flexibel auf neue Technologien und strengere Emissionsstandards zu reagieren. Im Zuge der turnusmäßigen Leasing-Neuverträge verfolgen wir konsequent das Ziel, den Anteil emissionsfreier Fahrzeuge kontinuierlich zu erhöhen.

Darüber hinaus fördern wir auch die umweltfreundliche Mobilität im Alltag unserer Mitglieder und Mitarbeiter. Neben unseren Betriebsfahrrädern stehen inzwischen 56 moderne Fahrradhäuser zur Verfügung, die einen barrierearmen Zugang bieten und die Fahrradnutzung in unseren Quartieren alltagstauglicher machen.

Verbrenner



18

Hybrid



1

Vollelektrisch



9



Foto: Fahrradhäuser der WGG



Foto: E-Fahrzeuge der WGG

B3

Energietochter WGG Energie GmbH

Energiewende gestalten: Um einen wirksamen Beitrag zur sozialverträglichen Energiewende zu leisten, haben wir im Mai 2024 die WGG Energie GmbH gegründet. Ihr Geschäftsfeld umfasst die Erzeugung, Lieferung und den Vertrieb von Energie sowie die Errichtung und den Betrieb der dafür notwendigen technischen Anlagen. Ergänzend bietet sie Dienstleistungen, wie Energieberatung, energetische Fachplanung und die Erstellung von Energieausweisen, an.

Vorhandenes Know-how nutzen: Das in der Genossenschaft vorhandene Fachwissen im Bereich Energie leistet dabei den zentralen Mehrwert, u. a. für die Planung von Wärmeanlagen, die Nutzung von Geothermie und Photovoltaik sowie den Aufbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Durch die Optimierung bestehender Heizungsanlagen geht die WGG Energie bewusst über eine reine Servicewartung hinaus. So lassen sich Effizienzsteigerungen erzielen, die nicht nur Emissionen reduzieren, sondern auch die Kosten für unsere Mitglieder senken.

Maßnahmen: Ein wesentlicher Schritt im Bestand waren der Erwerb von 24 Fernwärmestationen von den Greifswalder Stadtwerken sowie die Übernahme der Betreuung von 31 Gaskesseln der Genossenschaft. In diesem Jahr stand die Einführung einer Software für das Fernmonitoring und die digitale Steuerung der Anlagen an. Auch in unserem Quartier in der Koitenhäger Landstraße wurden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen die Fernwärmeübergabestationen technisch optimiert und die Warmwasserversorgung dezentral umgestellt, um Leitungsverluste zu minimieren.

Bei Neubauten können wir dank der WGG Energie vielfältige Maßnahmen umsetzen, z. B. Energieerzeugung mittels Wärmepumpen und Solaranlagen im B-Plan 13 („Wohnen am Elisenhain“), mittels Geothermie im B-Plan 55 („Ryckquartier“) oder mittels Wärmepumpen und Gas-Spitzenlastkesseln im Quartier Trelleborger Weg.



B5 Biologische Vielfalt

Unser Wohnungsbestand liegt überwiegend in städtischen Quartieren und gewachsenen Siedlungsstrukturen der Hansestadt Greifswald sowie in Karlsburg und Gützkow. Die Bestände befinden sich nicht in biodiversitätssensiblen Gebieten. Im Berichtsjahr 2024 umfasst unsere Gesamtfläche 607.159,50 m², davon sind 205.372 m² versiegelt.

Bei Neubauprojekten greifen die gesetzlichen Vorgaben: Neue Flächen werden ausschließlich auf durch die Städte und Gemeinden ausgewiesenem Bauland nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) errichtet. Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts nach § 2 (4) BauGB geprüft und abgewogen. Auf dieser Grundlage stellen wir sicher, dass keine Bautätigkeit in ökologisch sensiblen Gebieten erfolgt.



205.372,00

Quadratmeter
Versiegelte Fläche



401.787,50

Quadratmeter
Unversiegelte Fläche

Greifswald

Karlsburg

Gützkow

B6 Wasser

Der direkte Einfluss unserer Genossenschaft auf den Wasserverbrauch ist gering. Der überwiegende Teil entfällt auf den Betrieb des Verwaltungsgebäudes sowie auf den Anteil des Allgemeinwassers in unseren Immobilien, z. B. für Außenanlagen oder Reinigungszwecke. Der eigentliche Wasserverbrauch in den Wohnungen liegt vollständig in der Verantwortung unserer Mitglieder und ist nicht Teil unseres organisatorischen Einflussbereichs.

Im Berichtsjahr haben wir die entsprechenden Verbräuche erfasst und weisen diese getrennt aus. Darüber hinaus prüfen wir, wo in unseren Beständen Effizienzgewinne erzielt werden können. Laut WRI Aqueduct Water Risk Atlas (Version 4.0) befinden sich unsere Standorte nicht in Gebieten mit hohem Wasserstress. Damit entfällt eine gesonderte Ausweisung nach VSME-Standard.



341.903 m³
Gesamtverbrauch

Wassersparmaßnahmen

- Sensibilisierungsmaßnahmen
- digitale Wasserzähler
- Wasserspararmaturen

Greifswald

Karlsburg

Gützkow

Lassan

Darmen

B7

Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Wir orientieren uns an den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft, wie sie im Kreislaufwirtschaftsgesetz verankert sind. Unser Ziel ist es, Abfälle möglichst zu vermeiden, bestehende Stoffströme effizient zu nutzen und Recycling sowie Wiederverwertung konsequent zu fördern. Dazu setzen wir auf eine enge Zusammenarbeit mit unseren Entsorgungspartnern, Informationsmaterialien und Aushänge für unsere Mitglieder sowie Beratungsangebote.

Im Berichtsjahr 2024 sind in der Verwaltung 487 Liter Restabfall angefallen. Darüber hinaus fielen bei der Bewirtschaftung und Pflege unserer Bestände folgende Abfallmengen an: 4.320 m³ Grünschnitt, 22 Tonnen Sperrmüll sowie 90 Tonnen Containermüll. Diese Mengen werden durch zertifizierte Entsorger abgefahren und - soweit technisch möglich - dem Recycling oder einer Verwertung zugeführt.

Der ressourcenschonende Umgang mit Baumaterialien ist für uns ein Thema mit großem Potenzial. Derzeit beschränkt sich unser Beitrag darauf, Materialien dort wiederzuverwenden, wo es praktisch möglich ist. Eine konsequente Trennung von Bauabfälle findet bislang nicht statt - hier sehen wir eine wichtige Aufgabe für die Zukunft, die einen spürbaren Unterschied machen kann: sowohl beim Werterhalt von Materialien als auch bei den Entsorgungskosten.

Unsere Entsorgungspartner



Sperrmüll und Grünschnitt



Containerentsorgung



Restmüll



487 l

Restabfall



22 t

Sperrmüll



4.320 m³

Grünschnitt



90 t

Containermüll

Soziale Verantwortung

B8 / B9

Beschäftigung und Gesundheit

Unsere Beschäftigten sind nach den Vorschriften der deutschen Sozialgesetzbücher abgesichert. In allen Bereichen wenden wir die einschlägige Rechtsprechung, das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) sowie die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) konsequent an.

Aufgrund der hohen Standards im deutschen Arbeitsschutzrecht und unserer internen Vorkehrungen ist die Zahl meldepflichtiger Arbeitsunfälle in unserem Unternehmen gering. Todesfälle infolge arbeitsbedingter Ursachen traten im Berichtsjahr nicht auf.

Darüber hinaus setzen wir auf gezielte Gesundheitsförderung. Im Jahr 2024 haben wir gemeinsam mit Concept+ eine Bewegungsanalyse („Mobee fit“) durchgeführt und einen Gesundheitstag zum Thema mentale Gesundheit angeboten. An vier Stationen konnten sich die Mitarbeiter zu Stressmanagement, Achtsamkeit, Schlaf, Ernährung und erholsamer Pausengestaltung informieren. Zusätzlich bieten wir Impfkampagnen, psychosoziale Unterstützung, den Wellpass sowie die Option eines JobRads an.

4 %

Fluktuationsquote

96 %

Vollzeitquote

11 %

Befristungsanteil

Angestelltenverhältnisse	Vollzeit	Andere	Gesamt
Unbefristet	85	0	85
Befristet	7	4	11
Gesamt	92	4	96

Tabell e: Angestelltenverhältnisse befristet/unbefristet; Vollzeit/Andere

Gesundheitskennzahlen	
Anzahl arbeitsbedingter Krankheiten	5
Anzahl arbeitsbedingter Unfälle	4
Anzahl arbeitsbedingter Todesfälle	0
Rate meldepflichtiger Arbeitsunfälle	0
Krankentage pro Kopf	13,2
Betr. Wiedereingliederungsmaßnahmen Angebot / Annahme	11 / 1 MA

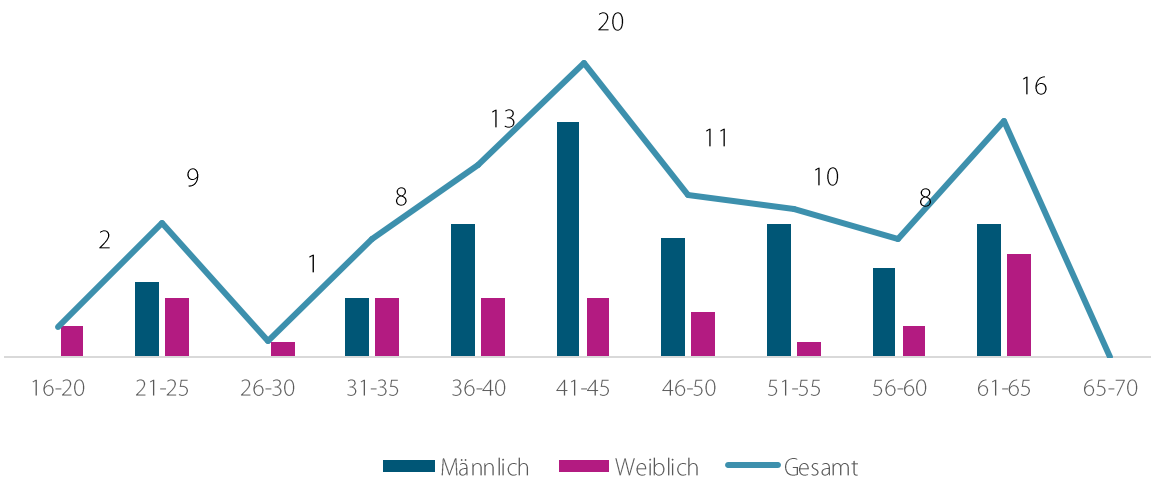
Tabell e: Gesundheitskennzahlen

B10

Chancengleichheit

Unsere Mitarbeiter erhalten ein Entgelt entsprechend des Manteltarifvertrags der Immobilienwirtschaft. Dieser gilt für alle Beschäftigten mit Ausnahme leitender Angestellter und Mitarbeiter mit Prokura. Er stellt sicher, dass Vergütung fair, transparent und nachvollziehbar erfolgt. Maßgeblich sind dabei die Tätigkeit, die Berufserfahrung und die Betriebszugehörigkeit. Nach spätestens fünf Jahren erhalten unsere Mitarbeiter 13,6 Monatsgehälter. Hinzu kommen Zulagen sowie Zuschläge für Überstunden, Sonn- und Feiertagsarbeit und Nachtarbeit.

Im Berichtsjahr fielen - bis auf einen Werkstudenten - alle Beschäftigten unter die Bestimmungen des Manteltarifvertrags. Eine geschlechterspezifische Differenzierung sieht der Tarifvertrag nicht vor. Etwaige Unterschiede im durchschnittlichen Entgelt können sich ausschließlich aus unterschiedlichen Tätigkeitsprofilen oder vereinbarten Arbeitszeiten ergeben.



Tabell: Altersverteilung in der WGG



5
Mitglieder im Betriebsrat



15
Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit



95
Mitarbeiter mit Tarifbindung



2
Mitarbeiter mit Behinderung

Geschlechterdiversität und Tarifbindung		2024
Männliche Beschäftigte, WGG		65 (68 %)
Weibliche Beschäftigte, WGG		31 (32 %)
Frauenanteil Leitung / Vorstandsassistenz		33 %
Frauenanteil Vorstand		0 %
Männliche Beschäftigte, Vollzeitäquivalent		63
Weibliche Beschäftigte, Vollzeitäquivalent		29
Tarifbindung		95 (99 %)
Mindestlohn		1 (1 %)

Tabell: Geschlechterdiversität und Tarifbindung

B10

Ausbildung und Nachwuchssicherung

Ausbildung ist ein fester Bestandteil unserer Personalstrategie. Sie dient dazu, den zukünftigen Fachkräftebedarf zu sichern und gleichzeitig verlässliche betriebliche Abläufe langfristig abzusichern. Jedes Jahr bieten wir zwei Ausbildungsplätze zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau (m/w/d) im dualen System nach dem Berufsbildungsgesetz (BBiG) an, d. h. derzeit sind sechs Auszubildende bei uns beschäftigt. Unsere Auszubildenden werden von Anfang an aktiv ins Tagesgeschäft eingebunden und erhalten Einblicke in alle zentralen Bereiche - von der Bestandsverwaltung über technische Themen bis hin zur Mitgliederkommunikation. Dabei legen wir besonderen Wert auf Praxisnähe, Eigenverantwortung und persönliche Entwicklung.

Die Vergütung erfolgt nach Tarif. Sechs unserer Kollegen sind als Ausbilder zugelassen (AEVO). Im Berichtsjahr haben alle Auszubildenden ihre Abschlussprüfung erfolgreich absolviert; dabei wurde ein Absolvent direkt übernommen.

Der aktuelle Bedarf an Nachwuchskräften ist gedeckt. Gleichwohl behalten wir den regionalen Ausbildungs- und Arbeitsmarkt genau im Blick. Bei Bedarf passen wir unsere Maßnahmen flexibel an - sei es durch Kooperationen mit Schulen, durch Praktikumsangebote oder durch unsere Präsenz auf Ausbildungsmessen.



6

Auszubildende



6

Ausbilder



Foto: Auszeichnung „besten Ausbildungsbetrieb“

B10

Weiterbildung und Fortbildung

Wir sehen die kontinuierliche Qualifizierung unserer Mitarbeiter als wesentlichen Bestandteil unserer Personalentwicklung. Unser Ziel ist es, fachliche und soziale Kompetenzen zu erhalten, gezielt weiterzuentwickeln, auf neue regulatorische Anforderungen frühzeitig zu reagieren und gleichzeitig die persönliche Entwicklung innerhalb des Unternehmens zu fördern. Mit unserem Ausbildungskompass haben wir dafür einen praxisnahen Leitfaden geschaffen, der die individuelle Weiterentwicklung aller Mitarbeiter systematisch begleitet. Insgesamt wurden 1.528 Weiterbildungsstunden wahrgenommen (durchschnittlich: weibliche Beschäftigte rund 17 Std.; männliche Beschäftigte rund 15,4 Std.).

67

Mitarbeiter nahmen an mindestens einer Weiterbildung teil

61

Verschiedene Angebote wurden wahrgenommen



BZ1

Gemeinwesen

Als Wohnungsbau-Genossenschaft schaffen wir bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen und setzen uns dafür ein, allen ein sicheres Zuhause zu bieten. Mit fairen und transparenten Vergabeprozessen stellen wir eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe sicher.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,77 €/m² in Greifswald (4,35 €/m² in Karlsburg sowie 4,42 €/m² in Gützkow) bieten wir genossenschaftlichen Wohnraum, der für eine breite Einkommensschicht erschwinglich bleibt. Frei werdende Wohnungen vergeben wir zeitnah, was sich auch in unserem dauerhaft niedrigen Leerstand widerspiegelt.

Der direkte Austausch mit unseren Mitgliedern ist uns besonders wichtig. Unser Kundencenter-Team bearbeitet alle Anliegen zügig, während unsere Betriebshandwerker und Hausmeister persönliche Unterstützung vor Ort leisten.

Darüber hinaus bieten wir gezielte Hilfe in sozialen Belangen: durch die Zusammenarbeit mit dem Nachbarschaftshilfeverein, unsere eigene Mietschuldenberatung und einer festen Ansprechperson für soziale Fragen. Zudem arbeiten wir eng mit der Caritas und den Kreisdiakonischen Werken zusammen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf barrierearmem Wohnraum. Er ermöglicht es unseren Mitgliedern, länger in ihrem vertrauten Umfeld zu wohnen, steigert die Lebensqualität und trägt dazu bei, die Fluktuationsrate zu senken.



5,77

€/m² durchschnittliche Miete in Greifswald



1,3 %

Leerstand > 3 Monate



289

geförderte Wohnungen



21 %

Wohnungen mit Aufzug



34

eigene Spielplätze



6.940

freifinanzierte Wohnungen

Wohnen für Jung und Alt	
Seniorenwohnungen	181
Studentisches Wohnen / Azubis	27
Gästewohnungen	7



nachbarschaftshilfe-wgg.de

Tabelle: Wohnen für jung und alt

BZ1

Feste und Events

Gemeinschaft lebt von Begegnung - und genau dafür schaffen wir als WGG immer wieder Gelegenheiten. Unsere Feste und Veranstaltungen bringen Mitglieder, Nachbarn, Partner und Mitarbeiter zusammen. Sie stärken das Miteinander in unseren Quartieren, fördern den Austausch zwischen den Generationen und tragen dazu bei, dass sich unsere Mitglieder nicht nur in ihrer Wohnung, sondern auch in ihrem Wohnumfeld zuhause fühlen.

Im Jahr 2024 haben wir zahlreiche Veranstaltungen unterstützt oder selbst organisiert - von Sport- und Kulturangeboten über Nachbarschaftsfeste bis hin zu unseren traditionellen Höhepunkten, wie dem WGG-Weihnachtsmarkt:

März	Greifswald räumt auf
April	Fest Ostseeviertel-Ryckseite gemeinsam mit den Stadtwerken und WGG
Mai	Stadtwerke Fahrradfest, Fest für Demokratie, Citylauf Greifswald, WGG-Sommerkonzert, Hochschultage, Fest in Gützkow mit den Stadtwerken
Juli	Beach-Cup, Quartiersfest Schönwalde 1
August	Stadtwerkefest, CDF-Tag
September	Karriere-Kompakt, Stadtteilstadt SW II
November	Drachenfest, WGG-Weihnachtsbäckerei
Dezember	WGG-Weihnachtsmarkt, WGG-Silvesterlauf

Tabelle: Events der WGG



Foto: Tanztee

BZ1

Förderung und Kooperationen

Als Wohnungsunternehmen übernehmen wir nicht nur Verantwortung für unsere Bestände, sondern gestalten auch aktiv das soziale Miteinander in unseren Quartieren mit. Deshalb fördern wir regelmäßig gemeinnützige Vereine, lokale Organisationen und soziale Projekte mit Spenden und Sponsoring. Im Jahr 2024 haben wir insgesamt 84.135,45€ in unsere soziale Verantwortung investiert. Mit diesem Engagement stärken wir das Zusammenleben vor Ort und sichern so langfristig die Stabilität und Attraktivität unserer Wohnquartiere.

Unser Engagement zeigt sich auch in den zahlreichen Kooperationen sowie den drei Mitgliedschaften auf Verbandsebene.

Unsere Verbandsmitgliedschaften:



Unser Engagement und unsere Vereinsmitgliedschaften:



Spenden	Betrag
Sportförderung (Breitensport, Kinder und Jugend)	3.504,45 €
Verein Nachbarschaftshilfe WGG e.V.	54.550,00 €
Bildung (Deutschlandstipendium, Stipendium Nord)	4.300,00 €
	62.354,45 €

Tabell: Spenden

Sponsoring	Betrag
Sport, sonstiges	14.931,00 €
Kulturförderung	6.850,00 €
	21.781,00 €

Tabell: Sponsoring

Unternehmensführung

B11

Korruption, Bestechung und Compliance

Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und ethischer Standards ist für uns verbindliche Grundlage unseres Handelns - im Arbeitsalltag ebenso wie in der Zusammenarbeit mit Partnern. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Verstöße gegen Korruption, Bestechung oder vergleichbare Compliance-Verletzungen, und es wurden keine Bußgelder verhängt.

Das Unternehmenshandbuch bildet die Grundlage unseres Internen Kontrollsystems. Es beschreibt die wesentlichen Prozesse, legt Zuständigkeiten fest und dokumentiert die erforderlichen Kontrollen. Für die Vergabe von Bauleistungen und Wohnungen wurden klare Verordnungen sowie eine detaillierte Unterschriftenordnung definiert. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass das Vier-Augen-Prinzip in allen relevanten Abläufen konsequent eingehalten wird.

Neue Mitarbeiter werden bereits im Onboarding zu unseren Compliance-Grundlagen geschult. Ergänzend finden verpflichtende Fortbildungen statt, um Regelkenntnis und Risikobewusstsein zu stärken. Die Überwachung unseres Compliance-Systems übernimmt die Interne Revision, unterstützt durch Risikoanalyse und Risikobericht.

**0**

Klagen

**0 €**

Bußgeld

Anhang

BILD- UND TABELLENVERZEICHNIS

Seite	Bezeichnung	Rechte	Jahr
2	Foto: Gesamtvorstand	WGG	2023
3	Fotos: Vorstände Portraits	WGG	2025
9	Tabelle: Praktiken, Strategien und Initiativen	-	2025
11	Tabelle: Gesamtenergieverbrauch in MWh nach erneuerbaren / nicht erneuerbaren Energieträgern	-	2025
11	Diagramm: Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen	-	2025
12	Tabelle: Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 sowie location-based- und market-based-Ansatz	-	2025
13	Foto: Fahrradhäuser der WGG	WGG	2025
13	Foto: E-Fahrzeuge der WGG	WGG	2025
14	Foto: Energiestation	Daniel Noack	2024
19	Tabelle: Angestelltenverhältnisse: befristet/unbefristet; Vollzeit/Andere	-	2025
19	Tabelle: Gesundheitskennzahlen	-	2025
20	Diagramm: Altersverteilung in der WGG	-	2025
20	Tabelle: Geschlechterdiversität und Tarifbindung	-	2025
21	Foto: Auszeichnung bester Ausbildungsbetrieb	Ulrike Kielmann	2024
23	Tabelle: Wohnen für jung und alt	-	2025
24	Tabelle: Events	-	2025
24	Foto: Tanztee	WGG	2024
25	Tabelle: Spenden	-	2025
25	Tabelle: Sponsoring	-	2025

Impressum

HERAUSGEBER:

Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
Geschwister-Scholl-Str. 1, 17491 Greifswald
Telefon: +49 3834 5526
nachhaltigkeit@wgg-hgw.de

ERSTELLUNG DES BERICHTS:

hival.tech
c/o Mount Even UG (haftungsbeschränkt)
Robert-Blum-Str. 6, 17489 Greifswald
Telefon: +49 172 2192922
E-Mail: welcome@hival.tech

FOTOS UND BILDNACHWEISE:

siehe S. 29

STAND:

Greifswald, 29. September 2025