

Mieterzeitschrift • Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

DWGW *journal*

Heft 3 • Dezember 2020 | 30. Jahrgang



**Wir wünschen Ihnen ein
frohes Fest und Gesundheit
im neuen Jahr**

- Das war 2020 - so wird 2021
- Wir bauen für Sie
- Gäste wohnen bei der DWG
- Große Mieterbefragung

„Drei Fragen an Christiane Schlonski“

Inhalt

- 02 Drei Fragen an Christiane Schlonski
Impressum
- 03 Weihnachts- und Neujahresgrüße der Redaktion
Sanierung Ferdinand-von-Schill-Str. 19 und 20
- 04 Das war 2020 für die DWG
DWG-Straßenbahn
- 05 Das erwarten wir 2021
- 06 Erste Bilanz HOBUSCH3
Sanierung im „Schatten“
des Baudenkmals
- 07 Gäste wohnen bei der DWG
Mieter gestalten mit
- 12 Mieterbefragung
ab Februar 2021



Christiane Schlonski

Vorsitzende des Aufsichtsrates der DWG und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau

DWGjournal: Wie schätzen Sie als Aufsichtsratsvorsitzende die Entwicklung der DWG in den vergangenen Jahren ein?

Christiane Schlonski: Bereits 2016 hat mich die wirtschaftliche Stabilität der DWG trotz hoher Leerstände beeindruckt. Neben der weiteren Konsolidierung des Unternehmens in wirtschaftlicher und struktureller Hinsicht konnten wir seitdem durch eine Vielzahl an Maßnahmen nicht nur die Rentabilität verbessern, sondern auch die Stadtentwicklung positiv gestalten. In Abstimmung mit den Zielen der Stadt wurde beispielsweise der Gebäudebestand an der Kavallerstraße zum Bauhausjubiläumsjahr 2019 umfassend aufgewertet und auch die attraktive Sanierung des großen Blocks an der Antoinettenstraße hat nicht nur die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter deutlich gesteigert, sondern stand auch im Einklang mit der Stadtentwicklung an dieser exponierten Eingangssituation zur Dessauer Innenstadt.

DWGjournal: Worin liegen aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen der DWG kurz- und mittelfristig?

Christiane Schlonski: Kurzfristig ist die Herausforderung zu meistern, in der aktuellen - vom Auftreten der Pandemie geprägten - Situation als Wohnungsunternehmen voll funktionsfähig zu bleiben. Darüber hinaus muss es weiterhin gelingen, qualifizierte

Nachwachskräfte für das Unternehmen zu gewinnen. Nur so kann der interne Umstrukturierungsprozess hin zu mehr Kundenorientierung - unterstützt durch Digitalisierung - fortgesetzt werden. Langfristig muss die Behebung des Leerstands ein Ziel sein, damit die finanziellen Handlungsspielräume des Unternehmens für den Bestand größer werden und darüber hinaus weitere innovative Sanierungs- oder Neubauprojekte angegangen werden können. Die Strategie 2030 zeigt für alle Beteiligten einen nachvollziehbaren Weg auf, die zukünftigen Herausforderungen anzugehen.

DWGjournal: Was erwarten Sie als Vorsitzende des Aufsichtsrates gemeinsam mit den Gesellschaftern langfristig von der DWG?

Christiane Schlonski: Eine gut ausgewogene Bilanz zwischen wirtschaftlichem Handeln und attraktiven Wohnungsangeboten. Das heißt weiterhin die Bereitstellung von Wohnraum für finanziell benachteiligte Haushalte einerseits, aber auch hochwertige Sanierungsvorhaben und Wohnungsneubau für andere Zielgruppen. Hierdurch wird die Stadtentwicklung Dessau-Roßlaus durch die DWG zukünftig weiter unterstützt. Aus meiner persönlichen Sicht wünsche ich mir zudem eine noch stärkere Ausrichtung der DWG auf Nachhaltigkeit und Themen der Klimaveränderung, sowohl hinsichtlich der Unternehmensstrukturen wie auch des Gebäudebestands.

Impressum

Herausgeber:

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Geschäftsführung

Ferdinand-von-Schill-Straße 8
06844 Dessau-Roßlau
Tel: 0340 | 8999-0
Fax: 0340 | 215043
WEB: www.dwg-wohnen.de
Mail: info@dwg-wohnen.de

Verantwortlich:

Anja Passlack | Geschäftsführerin

Redaktion:

DWG mbH | Thomas Greiser V.I.S.P

Foto- & Bildmaterial:

DWG mbH
Adobe Stock
Stadtarchiv Dessau
Pixabay | Markéta Machová

Satz & Gestaltung:

Christian Breywisch

Druck:

Elbe Druckerei Wittenberg GmbH

Ein frohes Weihnachtsfest
und einen guten Start in das
neue Jahr 2021.



Liebe Leserinnen und Leser,

Einmal mehr ist uns in diesem Jahr bewusst geworden, welchen Stellenwert das persönliche Wohlbefinden und ein sicheres Zuhause für das Lebensglück haben. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und Ihren Liebsten auch im Namen der Mitarbeiter der DWG ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Start in das neue Jahr 2021. Bleiben Sie gesund!

Ihr Redaktionsteam der DWG



Die „DWG-Straßenbahn“

Nach dem „DWG-Bus“ trägt jetzt auch eine Straßenbahn der DWG die Geschichte der DWG. Über 100 Jahre erfolgreicher Einsatz für Wohn- und Lebensqualität in Dessau-Roßlau ist durch die chronologische Auflistung der Firmennamen dokumentiert. Das Fahrzeug aus dem Jahre 2002 legt während seines Einsatzes monatlich bis zu 6.000 km zurück. Dabei beförderte die Straßenbahn allein im Oktober 2020 über 20.000 Fahrgäste sicher durch Dessau.



Umfangreiche Modernisierung Ferdinand-von-Schill-Str. 19 und 20

Über die Aufwertung im Stadtbild hinaus dienen die Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung des gesamten Gebäudes sowie der Erweiterung des Angebotes an barrierefrei zugänglichen Wohnungen.

In einem Hauseingang wird nach einer Grundrissänderung der neue Aufzug in jeder Etage halten. Insgesamt investiert die DWG 6,3 Mio. Euro. Der Abschluss der Sanierung wird im Jahr 2022 erfolgen.



Vom 24.12.2020 bis 31.12.2020 bleibt die Verwaltung der DWG aus betrieblichen Gründen geschlossen.

Unser Bereich Vermietung ist in dieser Zeit unter 0340 / 8999-444 an folgenden Tagen für Sie erreichbar:

von 28.12.2019 bis 30.12.2019
von 8.00 bis 17.00 Uhr

Bitte wenden Sie sich in Havariefällen in den Gewerken Sanitär, Heizung und Elektroinstallation unter 0340 / 899-2000 direkt an den Dispatcherdienst der Stadtwerke Dessau.



Das war 2020 für die DWG



Überaus erfreulich für die DWG ist, dass in diesem schwierigen Jahr die Versprechen gegenüber Mietern, Partnern und Gesellschaftern eingehalten werden konnten. Neben den wirtschaftlichen Zielen hat die DWG auf der Grundlage einer erfolgreichen Konsolidierung der vergangenen Jahre mit der neuen Strategie 2030 die Weichen für die nächsten Schritte auf dem Weg zu einem modernen Unternehmen gestellt. Diese Herkulesaufgabe hat das Führungsteam der DWG über die zusätzlichen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie hinaus erfolgreich bewältigen können.



Dank an die Mitarbeiter

Der besondere Dank der Unternehmensleitung gilt an dieser Stelle den Mitarbeitern der DWG, die durch ihre Verbundenheit mit dem Unternehmen und ihrem persönlichen Einsatz viele der zusätzlichen Herausforderungen bewältigen konnten. Durch das individuelle Engagement von Leistungsträgern ist es uns gelungen den Prozess der Neuausrichtung weiter voranzutreiben. Neben den vielen erfolgreichen Sanierungsprojekten stehen besonders die Reorganisation im Kundenservice und auch die Eröffnung des Mietertreffs HOBUSCH3 für diese positive Entwicklung.



Dessaus erster Mietertreff

„Näher am Mieter“, so lässt sich die Idee des HOBUSCH3 auf den Punkt bringen. Gemeinsam mit dem Bund, dem Land und der Stadt hat die DWG über 270.000 Euro investiert, um Mietern und Partnern der DWG einen Ort für das gemeinschaftliche Miteinander zu bieten. Nach einem sehr erfolgreichen Start im August wird das HOBUSCH3 nach der corona-bedingten Zwangspause seine Türen hoffentlich im Frühjahr wieder öffnen. Neben einem attraktiven Programm sind dann voraussichtlich auch private Feiern der Mieter wieder möglich.

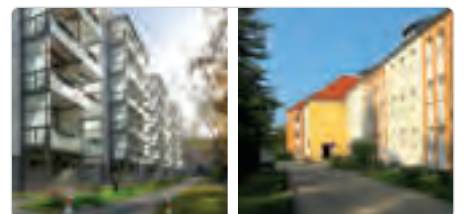
Mehr Informationen dazu finden Sie auf www.hobusch3.de.



Ein Objekt eine Verantwortung

Das Ziel war klar! Durch die Bündelung der Verantwortung in einer Hand sollten die Mieter einen Ansprechpartner für alle Angelegenheiten rund um die Bewirtschaftung ihres Mietobjektes

bekommen. Ein Gedanke, der sich nach einer Testphase in diesem Jahr, als vielversprechender Ansatz bewiesen hat. Aufgeteilt in vier Teams gibt es für jede Immobilie der DWG einen Mitarbeiter, der als Ansprechpartner im direkten Kontakt mit den Beteiligten vor Ort stehen wird. Transparenz, kürzere Reaktionszeiten und einfach ein offenes Ohr für die Anliegen der Bewohner vor Ort sind nur einige der Vorteile für die Mieter in den Objekten der DWG.



Aufwertung des Wohnbestandes

Darüber hinaus hat die DWG als größter Anbieter für das Wohnen in Dessau mit vielen Sanierungen und Aufwertungen ihrer Immobilien das Dessauer Stadtbild geprägt. Projekte wie Antoinettenstraße 34, 36, 38; Kavallerstraße 73 - 75 oder Friedrich-Naumann-Straße 8 - 10 stehen stellvertretend für den Anspruch der DWG auf eine aktive Rolle in der Stadtentwicklung. Dabei setzt das Unternehmen bei seinem Engagement zukünftig von der Quartiersebene über die Architektur bis hin zur Ausstattung in den Objekten auf das Thema Qualität. Ziel ist ein hoher Wohnwert, der unter dem Strich mit einem hohen „Wohlfühlfaktor“ das Gefühl eines sicheren Zuhause für die Mieter bietet.



So wird 2021 für die DWG

Update für die DWG

1. Qualitatives Wachstum

Höher - weiter - schneller, gemäß dieser Maxime ist die DWG lange Jahre zahlenmäßig gewachsen. Nach den gesellschaftlichen Umbrüchen zwingt seit einigen Jahren etwa die Überalterung oder der Fortzug erwerbstätiger Menschen aus der Region zu einem grundlegenden Umdenken. Nach einer Zeit der umfangreichen Anpassung des Wohnungsbestandes etwa durch Rückbau, oder Veräußerung, tritt das Unternehmen mit der Strategie 2030 in eine neue Phase seiner Entwicklung.

Unter dem Leitgedanken der Qualität werden in Zukunft Themen wie Nachhaltigkeit, Wohnwert, Komfort in Verbindung mit einem intakten sozialen Umfeld die Gradmesser für den Erfolg der DWG sein. Dabei steht das Gefühl von Heimat, welches sich aus dem Wohlfühlen in einem städtischen Umfeld ergibt, für die DWG im Vordergrund. Auf der Grundlage einer neuen Strategie, will sich die DWG für die kommenden Aufgaben rüsten. So wie jedes moderne Gerät, vom Auto bis zum Handy, regelmäßig ein Update erhält, wird sich auch die DWG dieser Herausforderung im Sinne ihrer Mieter in den kommenden Jahren stellen.

2. Wirtschaftliche Unabhängigkeit

Dieses Update soll die marktorientierte Ausrichtung des Unternehmens sichern, indem es seine Aktivitäten an den Bedürfnissen bestehender und

zukünftiger Mieter ausrichtet. Erklärtes Ziel, wie bei jedem Update, ist die Leistungssteigerung der Organisation und die Sicherung der wirtschaftlichen Eigenständigkeit. Nur so kann das Unternehmen den Spagat zwischen seinem gesellschaftlichen Auftrag „Bezahlbares Wohnen für alle“ und der Verpflichtung des marktwirtschaftlichen Handelns leisten. Dafür werden sich der Aufsichtsrat, die Gesellschafter und die Verantwortlichen der DWG auf folgende Handlungsfelder konzentrieren: Finanzen, Kunden, Organisation und Innovation.

3. Den Mieter im Blick

Wie es sich bei einem guten Update gehört, soll die Bedienung einfacher und damit der Nutzen anschließend höher sein. So werden Zuständigkeiten, wie etwa bei der Re-Organisation des Mieterservice bereits geschehen, gebündelt und in eine Hand gelegt werden. Der Einsatz digitaler Medien wird dabei die Reaktionszeiten spürbar reduzieren und damit dem Dialog zwischen den Kunden und der DWG eine neue Qualität geben. Dieses gemeinschaftliche Miteinander entwickelt die DWG in den kommenden Jahren über Initiativen wie z.B. das HOBUSCH3 hinaus durch weitere Angebote auf Quartiersebene. Zusätzlich werden neue Services und Dienstleistungen, den Bedürfnissen der Mieter Rechnung tragen. Selbst-

verständlich werden altbewährte Abläufe auch in Zukunft für alle zur Verfügung stehen, wenn sie ihre Abrechnung lieber in Papierform erhalten möchten.

4. Menschen vernetzen

Jedes Update ist nur so gut wie die Summe seiner Verbesserungen. Das bedeutet, dass der Erfolg maßgeblich vom harmonischen Zusammenspiel zwischen Menschen und Technik abhängt. Moderne Systeme berücksichtigen dabei immer die richtige Balance zwischen dem technisch Machbaren und dem praktisch Umsetzbaren. Dafür braucht es oft einige Entwicklungsschritte innerhalb der Organisation, mit denen die täglichen Abläufe und Routinen in eine digitale Welt übersetzt werden können.

So lassen sich die Vorteile beider Welten zum Nutzen der Kunden umsetzen und führen so nach ihrer Einführung zu einer insgesamt höheren Zufriedenheit auf beiden Seiten.

5. Digitale DWG

Was bedeuten diese Schritte auf dem Weg zu einer weiteren Digitalisierung der DWG nun konkret für die Mieter und Mitarbeiter?

Nehmen wir zum Beispiel die Mieter-App. Zunächst einmal bietet eine Anwendung auf dem mobilen Gerät eine zusätzliche Chance für den Dialog zwischen den Mietern und der DWG. So können über die Mieter-App Schadensmeldungen einfach und „auf dem kurzen Wege“ gemeldet werden. Information über eine beschädigte Hauseingangstür etwa, oder über den defekten Rauchmelder gehen mittels App direkt an den zuständigen Mitarbeiter. Dieser kann sich dann umgehend um die Instandsetzung kümmern. Selbstverständlich bleibt der bewährte Prozess der Mieterdirektbeauftragung davon unberührt.

Darüber hinaus wäre eine Einbindung der App in die Abrechnung der Nebenkosten möglich. Diese und viele weitere Beispiele für den Einsatz digitaler Technologien verdeutlichen das enorme Potenzial, welches die DWG zukünftig im Sinne ihrer Mieter entwickeln und realisieren will.

Wir bauen für Sie am August-Bebel-Platz 4 und 5



Bildquelle: M_H.de, GFDL/CC BY SA 3.0, 2009

Sanierung neben dem Baudenkmal

In direkter Nachbarschaft zum historischen Arbeitsamt liegt die Liegenschaft am August-Bebel-Platz. Eine besondere Herausforderung stellt die intensive und am Ende erfolgreiche Abstimmung mit den Denkmalpflegern dar. Entsprechend der Visualisierungen konnte das Planungsbüro den Anforderungen des „berühmten“ Nachbarn entsprechen und die Verbesserung der Wohnqualität im Gebäude sicherstellen.

Fertigstellung für Ende 2021 geplant

Für die Schaffung eines barrierefreien Gebäudezuganges und eine Neuordnung der Müllplätze erhält die DWG Fördermittel und investiert insgesamt rund 650.000 Euro. Davon profitieren 88 Wohneinheiten.



Planungsskizze | Ansicht Eingangsbereiche

Zur Sicherstellung der Erschließung während der Bauzeit wird für die Mieter extra eine temporäre Eingangssituation geschaffen. Darüber hinaus werden die Außenanlagen aufgewertet und es entstehen Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder.



Warten auf den Neuanfang

Vorrübergehend geschlossen

Nach der erfolgreichen Fertigstellung kam jetzt das vorübergehende Aus. Die durch Corona bedingten Auflagen lassen aktuell keinen Betrieb zu. „Wir hoffen, dass es ab Februar weitergehen kann...“ beschreibt Anika Stock von der DWG die aktuelle Situation „...aber endgültig festlegen können wir uns heute noch nicht.“ Ergänzt Sie mit Blick auf die Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie.

Vielversprechender Start

Dabei hatte alles im August noch so gut begonnen. Großer Andrang bei der Eröffnung und ausgebuchte Veranstaltungen. Der erste Mietertreff Dessaus in der Hobuschgasse 3 versprach alle Erwartungen zu übertreffen. Bis zuletzt arbeitet das Team der DWG daran die Hygiene-Auflagen zu erfüllen und den Gästen Sicherheit beim Besuch etwa des Erste-Hilfe-Trainings für Kleinkinder, oder des spannenden Vortrages über „Das Leben der Tiere in der Stadt“ zu geben.

Unter »www.hobusch3.de/galerie« sind Eindrücke zu den Veranstaltungen im WEB abrufbar.

Feiern Sie im HOBUSCH3!

Auch in Zukunft können Mieter und Partner der DWG den Mietertreff für private Veranstaltungen mieten. Für einen Kostenbeitrag von 90 Euro können bis zu 40 Gäste (abhängig von den aktuellen Hygiene-Auflagen) auf den rund 100 m² des Mietertreffs

zusammenkommen. Mit diesem Angebot möchte die DWG das gemeinschaftliche Miteinander fördern und besonders den Mietern kleinerer Wohneinheiten die Möglichkeit geben auch mal ein „Fest“ daheim zu veranstalten. Darüber hinaus plant das Team allen Unsicherheiten zum Trotz schon den Veranstaltungskalender für das kommenden Jahr. Lassen Sie sich überraschen.



Weitere Informationen erhalten Sie unter Telefon: 0340 - 8999 - 333, oder direkt auf www.hobusch3.de.

Gäste wohnen bei der DWG

Zwei neue Wohnungen

Bereits seit einigen Jahren bietet die DWG ihren Mietern und Partnern die Möglichkeit kostengünstig in Gästewohnungen zu übernachten. Für einen Kostenbeitrag konnten die möblierten Apartments zeitlich befristet angemietet werden. Nach der durchweg positiven Resonanz sind nun unter der Verantwortung von Heike Preschke zwei weitere Wohnungen in der Zerbster Str. 16 und 26 fertig gestellt worden. Sie bieten auf 57-, bzw. 50 m², für jeweils 2 Personen Platz und können für 59 Euro (+4 Euro Parken) pro Nacht angemietet werden.



Einfach reservieren

Die Anfrage und Reservierung der Wohneinheiten ist ganz einfach per Mail, oder telefonisch möglich. Unter gaestewohnung@dwg-wohnen.de oder 0340 - 8999 - 0 erreichen Sie die Verantwortlichen bei der DWG. Die zukünftigen Mieter erfahren hier, ob eine Wohnung zum Wunschtermin verfügbar ist und mit welchen Kosten sie rechnen müssen. Sobald die Reservierung bestätigt ist steht einem unbeschwerten Besuch in Dessau nichts mehr im Wege und die Gäste der DWG können das angenehme Ambiente der liebevoll eingerichteten Wohnungen genießen.



Ankommen und Wohlfühlen

Zum gebuchten Termin können die Mieter, oder die Gäste den Schlüssel direkt in der Zentrale der DWG in der Ferdinand-von-Schill-Straße 8 am Empfang abholen. Am Ende der Mietzeit verlassen sie die Wohnung und hinterlegen den Schlüssel entsprechend der jeweiligen Regelung, welche für die Anmietung getroffen wurde. Wichtig, dass keine Nahrungsmittel, welche die Mieter mitgebracht haben, in der Wohnung bleiben. Der Kühlschrank sollte wieder leer hinterlassen werden.

Voll ausgestattet

Abgesehen von Nahrungsmitteln lassen die Wohnungen von der Ausstattung her keine Wünsche offen und bieten den Gästen neben Geschirr und Küchenutensilien auch Bettwäsche und Handtücher. Sie können dann selbst entscheiden, ob sie in der voll ausgestatteten Küche essen, oder das reiche Angebot in der Nachbarschaft erkunden. Auch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung reichen von einem Besuch im Kino bis zur Nutzung des „Heimkinos“, denn alle Wohnungen verfügen über einen TV und laden so zum gemütlichen Entspannen am Abend ein.

Anmerkung der Redaktion:

Bedingt durch die Corona-Pandemie ist die Bereitstellung der Wohnungen erst ab dem neuen Jahr möglich. Eine entsprechende Änderung der Auflagen erwarten wir frühestens ab Januar 2021.

Informationen dazu finden Sie unter www.dwg-wohnen.de/gaestewohnung

Mieter gestalten mit



Außenraumgestaltung an der Pestalozzistraße

Bereits im August 2019 stellten die Verantwortlichen der DWG den Entwurf für die Außenflächen in einer öffentlichen Anhörung den Mietern und Anwohnern zur Diskussion.



Symbolbild: Rotblühende Rosskastanie

Im Rahmen dieses offenen Dialoges konnten die Anregung einer Mieterin direkt in die Freiflächenplanung aufgenommen werden. Freuen Sie sich auf die von ihr vorgeschlagenen Rosskastanien, welche die Gestaltung der Pestalozzistraße bestimmen werden.

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

...weil wir hier zu Hause sind!



Bald in Ihrem Briefkasten

Ab Februar 2021 startet die DWG eine Befragung, die über einen Zeitraum von mehreren Jahren die Meinung aller Mieter abfragen wird. Aus organisatorischen Gründen erfolgt die Ansprache in mehreren Phasen. Ob Sie in der ersten Gruppe sind, erfahren Sie, wenn es in 2 Monaten für Sie heißt: "Sie haben Post"! Dann sind die Unterlagen unserer großen Mieterbefragung bei Ihnen zuhause angekommen.

Warum ist Ihre Meinung für uns so wichtig? Wir wollen unser Angebot gezielt auf Ihre Bedürfnisse ausrichten. Dafür müssen wir wissen, was Sie von der DWG erwarten. Ihre Antworten auf unsere Fragen helfen uns dabei immer ein Stück besser zu werden. So können wir neue Entwicklungen bei

den Anforderungen und Wünsche unserer Mieter frühzeitig erkennen und mit geeigneten Angeboten und Maßnahmen reagieren.

Im Rahmen der Mieterbefragung im kommenden Februar bitten wir Sie um Ihre Antworten und Ihre Meinung zur DWG. Auf dieser Basis werden wir unsere Services und Leistungen überprüfen und wieder ein Stück weiter verbessern können. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Bitte füllen Sie dafür den Fragebogen aus und senden diesen auf dem Postweg an uns zurück, oder bringen Sie ihn einfach vorbei.

Selbstverständlich können Sie uns Ihre Antworten auch digital übermitteln und uns per E-Mail informieren.