

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

IfG Münster

Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften 07. Oktober 2009

Dipl. Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde MRICS



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber TOP-Arbeitgeber der Immobilienbranche!?

---

TOP-Arbeitgeber lt. Immobilien-Zeitung 2009:  
Hochtief, Jones Lang, ECE, Makler, Projektsteuerer.....

In der öffentlichen Wahrnehmung dominiert Berichterstattung über  
Großkonzerne geg. Mittelstand

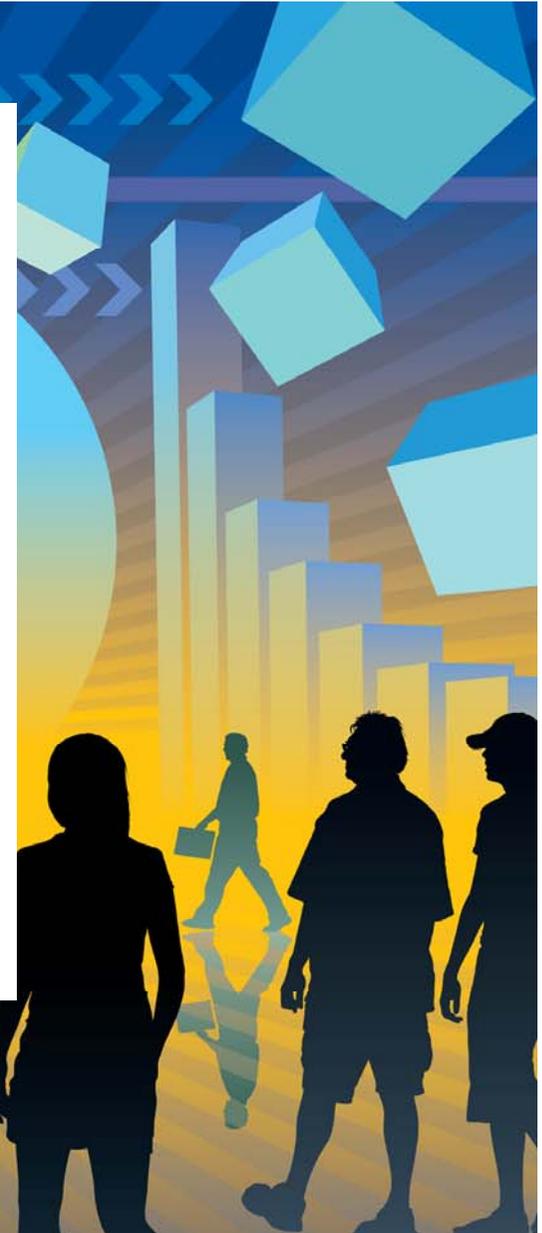
Natürliche Grenzen der Imagepflege bei Wohnungsgenossenschaften..... *.aber*  
Genossenschaftsvorstände sind gefordert, eine attraktive Arbeitgebermarke  
aufzubauen!!



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Der Arbeitgeber als attraktive Marke

1. Definition eines klaren Erscheinungsbildes
2. Authentizität und Glaubwürdigkeit in Wort und Tat
3. Kooperationen zur Verstärkung der Wahrnehmung
4. Herausstellen aller Facetten der Geschäftstätigkeit
5. Substanz- und Wirtschaftskraft herausstellen
6. Aussagen zu Unternehmenskultur, Aus- / Weiterbildung und Karrierechancen treffen
7. Gesellschaftliche Relevanz herausstellen



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Definition eines klaren Erscheinungsbildes



### WIR BILDEN AUS zur/zum **IMMOBILIENKAUFFRAU/IMMOBILIENKAUFMANN**

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung, die seit 1893 attraktives Wohnen und Sparen im Großraum Dortmund bietet. Als einer der größten Dortmunder Immobilienanbieter bewirtschaftet das Unternehmen rd. 11.500 eigene Wohnungen und rd. 100 eigene Gewerbeeinheiten.

Über die kaufmännische und technische Wohnungsbewirtschaftung hinaus bieten wir eine vielfältige Dienstleistungspalette „rund ums Wohnen“, realisieren interessante Neubauvorhaben und beteiligen uns an unterschiedlichen Projekten zur Stadtteil- und Wohnumfeldgestaltung. Unsere Mitglieder und deren Angehörige haben die Möglichkeit, Spareinlagen in unserer erfolgreichen Spareinrichtung zu bilden.

Für unser dynamisches Team suchen wir zum 01.08.2009 Auszubildende mit dem Berufswunsch Immobilienkauffrau/-kaufmann. Im Rahmen der praktischen Ausbildung im Unternehmen werden Sie in alle kaufmännischen und technischen Fachabteilungen eingearbeitet und aktiv in den Kundenservice eingebunden. Den theoretischen Teil Ihrer Ausbildung absolvieren Sie im Europäischen Bildungszentrum, Bochum. Wir bieten eine attraktive Ausbildung in einer zukunftsträchtigen Branche!

Sie sind engagiert, positiv motiviert und arbeiten gerne im Team?  
Sie haben die Fachhochschulreife oder Abitur?  
Dann senden Sie doch einfach Ihre Bewerbungsunterlagen an:

**Hauptverwaltung: Kampstraße 51 - 44137 Dortmund**

[www.sparbau-dortmund.de](http://www.sparbau-dortmund.de)

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

### Ausdifferenzierung aller Wohnungsanbieter

- Wohnungsgenossenschaften gehören zu den „Guten“ vor Ort
- Schärfung des eigenen Profils



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

---

Tradition und Innovation

...als Basis für gesicherte und spannende Zukunftsperspektive



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

Sicherheit und Zuverlässigkeit im potentiellen Arbeitsverhältnis  
herausstellen - als eine Reaktion auf die turbulente Weltwirtschaft

### SICHERHEIT

Dauerhafte Wohnsicherheit zu moderaten Mietpreisen: Diese verlässliche Perspektive können wir als unabhängige Genossenschaft bieten, weil sich unser Geschäftsmodell nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern auf intensive Bestandspflege und Wohnwertsteigerung richtet. Die entsprechend hohe Wertsubstanz der eigenen Immobilien, eine solide Geschäftsführung und die Beteiligung an einem Selbsthilfefonds sichern die im Unternehmen gehaltenen Spareinlagen ab.

### VERANTWORTUNG

Eine zukunftsfähige Unternehmenspolitik muss neben ökonomischen auch ökologische und soziale Faktoren berücksichtigen. In diesem Sinne streben wir eine nachhaltige Geschäftsoptimierung an, von der auch zukünftige Generationen profitieren. Neben der Umsetzung bedarfsgerechter Wohnmodelle zählen dazu vor allem das Engagement für lebendige Nachbarschaften und eine integrative Stadtteilgestaltung sowie die Stützung der lokalen Konjunktur – als Arbeit- und Auftraggeber.

### KOMPETENZ

Der Erfolg unserer Tätigkeit hängt wesentlich von den fachlichen und sozialen Kompetenzen der Führungskräfte und Mitarbeiter im Unternehmen ab - von ihren Qualifikationen, ihrer Leistungsbereitschaft und Ihrem Einsatz für die Wohnung auch als „soziales Gut“. Deshalb gewährleisten wir nicht nur eine solide Ausbildung, sondern legen zugleich Wert darauf, die vorhandenen Kenntnisse kontinuierlich weiterzuentwickeln. Um diesen Anspruch gerecht zu werden, ist die Genossenschaft in ein Netzwerk anerkannter Bildungsträger, wohnungswirtschaftlicher Fachverbände und Sozialdienstleister eingebunden.

### NÄHE

Nur wer die Nähe zu seinen Kunden sucht, kann dauerhaft bedarfsgerecht arbeiten. Gemäß dieser Maxime ist unsere Unternehmenskultur geprägt von persönlichem Kontakt zu den Bewohnern unserer Immobilien, einer intensiven Beratungstätigkeit und einem hohem ehrenamtlichem Engagement zahlreicher Mitglieder. Darüber hinaus beinhaltet sie für uns als Dortmunder Unternehmen auch die gezielte Mitwirkung an einer nachhaltigen Standortentwicklung in Kooperation mit der Stadt und weiteren lokalen Akteuren.

### SPAR- UND BAUVEREIN IM ÜBERBLICK 2004 – 2008

Angaben in Mio. Euro	2004	2005	2006	2007	2008
Bilanzsumme	288,2	304,2	304,4	312,7	320,5
Anlagenvermögen	265,6	275,2	281,7	292,7	297,1
Geschäftsmittel	24,8	21,8	21,0	21,2	21,4
Bilanzkapital gesamt	51,6	52,1	52,8	53,7	54,5
Spareinlagen/Sparanteile	37,9	39,1	38,4	39,8	40,8
Umsatzerlöse	45,8	46,1	47,8	48,1	49,0
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	14,2	24,8	25,9	26,8	22,8
Leistungen für Neubaufähigkeit	8,7	4,4	5,6	7,2	4,9

Angaben – Anzahl	2004	2005	2006	2007	2008
Besetztes Wohn	1.561	1.560	1.567	1.574	1.578
Besetztes Wohnflächen	11.443	11.434	11.340	11.371	11.415
Besetztes gewerbliche Betriebsflächen	95	93	97	98	101
Garagen zzgl. Boxen	2.198	2.216	2.267	2.289	2.316
Zahl der Mitglieder	16.770	17.024	16.901	16.861	17.075
Zahl der Anteile	17.077	17.351	17.341	17.219	17.450
Zahl der Mitarbeiter	78	81	81	86	86
Zahl der Auszubildenden	0	8	7	7	8

1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

---

In Zeiten der Krise sind Best-Practice-Beispiele gefragt

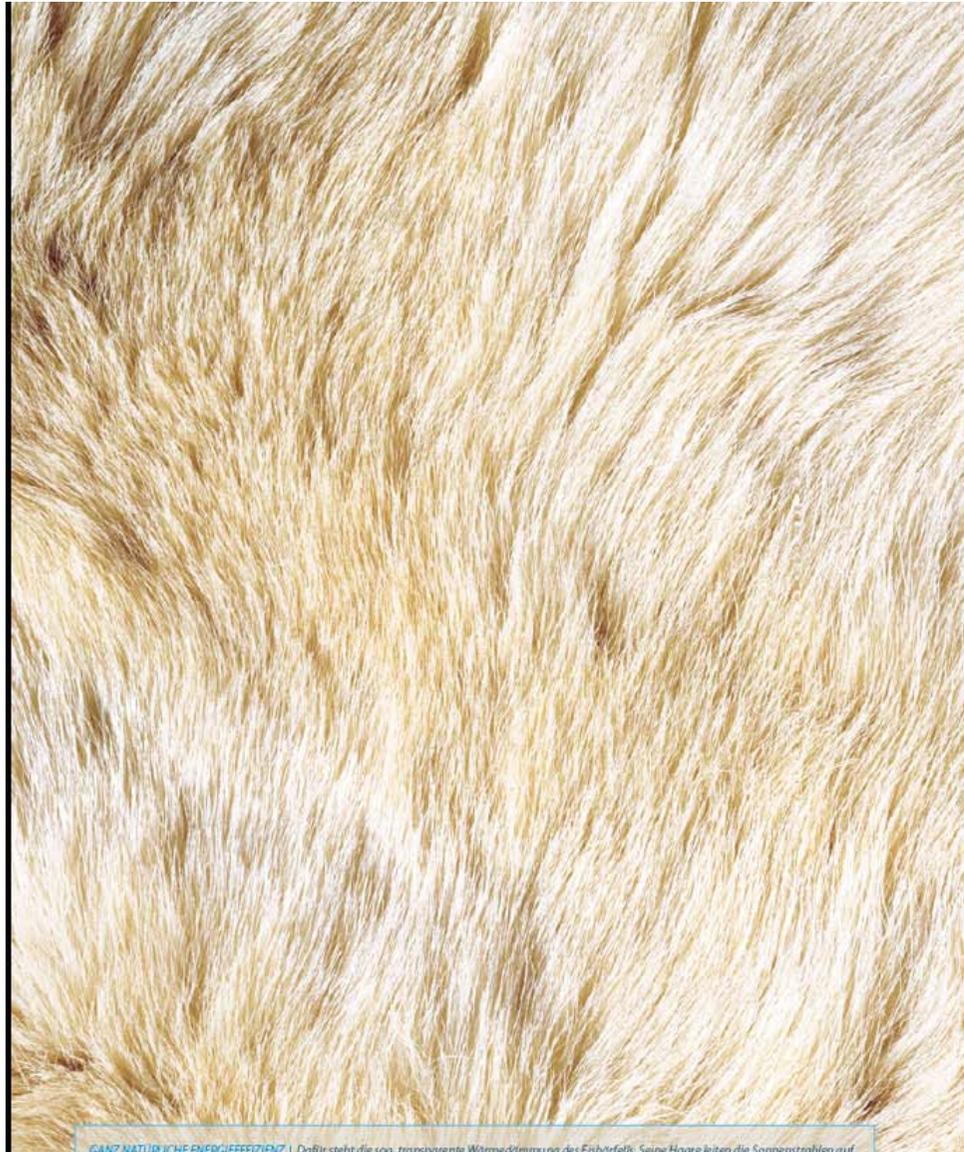
- Investitionstätigkeit gegen den Trend (Neubau / Mod.)
- Ausbildung junger Menschen in Zeiten des Personalabbaus



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

### Herausstellen einer an Werten orientierten Unternehmensführung



GANZ NATÜRLICHE ENERGIEEFFIZIENZ | Dafür steht die sog. transparente Wärmedämmung des Eisbärfelis. Seine Haare leiten die Sonnenstrahlen auf



## NACHHALTIG

Die Bedürfnisse unserer Mitglieder stehen seit

116 Jahren im Fokus der Geschäftstätigkeit der Spar- und Bauverein eG. Um ihnen dauerhaft gerecht werden zu können, verbinden wir langjährige Erfahrung mit einem innovativen Dienstleistungsangebot „rund um die Immobilie“. Und verfolgen dabei fernab von kurzfristiger Gewinnmaximierung eine Strategie der Nachhaltigkeit, die aktiven Umwelt- und Klimaschutz als eine zentrale Voraussetzung für dauerhafte Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit versteht. Deshalb legen wir neben wertbeständigem, ressourcenschonendem Bauen besonderen Wert darauf, die Energieeffizienz zu erhöhen und erneuerbare Energien einzusetzen – im Wohnungsbestand wie im Neubau. So investieren wir in ökologische Zukunftsfähigkeit, die sich für unsere Mitglieder auch unter finanziellen Gesichtspunkten auszahlt.

LINKS | Installation von 547 Fotovoltaikmodulen der DEW21 auf den

RECHTS | Verlegung der Rohre zur Erdwärmennutzung für die laufende

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

### Herausstellen einer an Werten orientierten Unternehmensführung

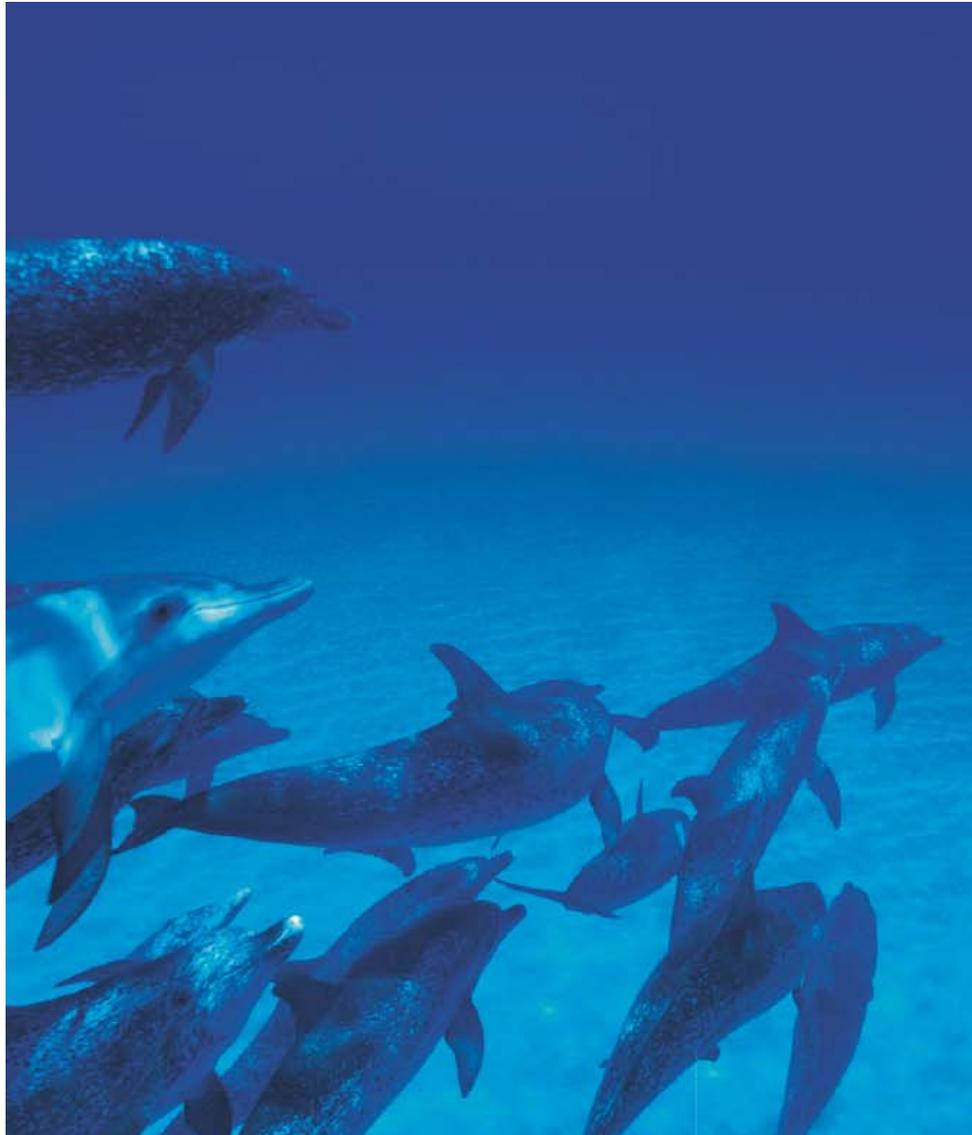


**ANZIEHEND** Wir möchten für unsere Mitglieder „gute Adressen“ schaffen und erhalten – ein Anspruch, der nicht nur innere Werte, sondern auch äußere Schönheit umfasst. Charme, Stil und Ausstrahlung sind deshalb für uns wesentliche Kriterien jedes Gestaltungskonzepts, wobei neben Gebäuden und Wohnungen auch das Wohnumfeld einbezogen wird – durch Gewährleistung eines gepflegten Erscheinungsbilds sowie die Errichtung attraktiver Plätze der Erholung und Begegnung. In den traditionreichen Wohngebieten der Genossenschaft ist jede Modernisierungsmaßnahme durch planerisch und handwerklich behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz geprägt und auf Erhalt der charakteristischen Stilelemente angelegt. Darüber hinaus bringen wir bei Sanierung wie Neubau immer Farbe ins Spiel: als Ausdruck der Lebensfreude in einem lebenswerten Zuhause.

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

### Herausstellen einer an Werten orientierten Unternehmensführung



## SOLIDARISCH

Engagement für ein  
urbanes Wohnen, das

von lebendiger Nachbarschaft und sozialem Miteinander geprägt ist: Das ist bei uns seit 1893 Programm und beginnt mit dem ständigen Bemühen um einen partnerschaftlichen, persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern, realisiert über „Präsenz vor Ort“ und eine offene Kommunikation. Darüber hinaus leisten wir unbürokratische Hilfe in Notsituationen und unterstützen unsere Mitglieder z.B. durch Wohnberatung, Beantragung von Fördermitteln, Organisation von Nachbarschafts- und Freizeittreffs sowie Schlichtung von Streitigkeiten. Und schließlich beteiligen wir uns als Kooperationspartner der Stadt Dortmund und weiterer lokaler Akteure an einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung und an der sozialräumlichen Integration verschiedener Bewohnergruppen. Damit sich unsere Mitglieder in „ihrer“ Genossenschaft auf Dauer geborgen fühlen.

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

### Herausstellen aller Facetten der Geschäftstätigkeit



- Wohnen betrifft kulturelle, wirtschaftliche, technische und soziale Belange mit außerordentlicher gesellschaftlicher Relevanz
- Produkt Wohnung: Grundbedürfnis, idR. positiv besetzter Begriff, direktes Feedback vom Kunden (weckt Emotionen!), vielfältig

In Abgrenzung zu anderen Wohnungsanbietern:  
Handhabung bei Wohnungsgenossenschaften  
kommt dem Nutzerinteresse idR. mehr entgegen

Weitere Aktivitäts- und Geschäftsfelder sind in  
Zukunft erschließbar (Smart home, Altersvorsorge..)

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Mögliche Alleinstellungsmerkmale am Arbeitsmarkt

---

### Gesellschaftliche Relevanz herausstellen

- CSR (Corporate Social Responsibility) wird bei Arbeitnehmern immer beliebter, z.B.

Sozialengagement, Umweltengagement, Kultursponsoring, Arbeitssicherheit, Nachbarschaftsarbeit, Freistellung von Mitarbeitern für Projekte gemeinnütziger Art.....

*„Wenn ich mich für meinen Arbeitgeber derart stark einsetze,  
dann muss ich mich mit ihm identifizieren können“*



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Personalmanagement - Unternehmenskultur

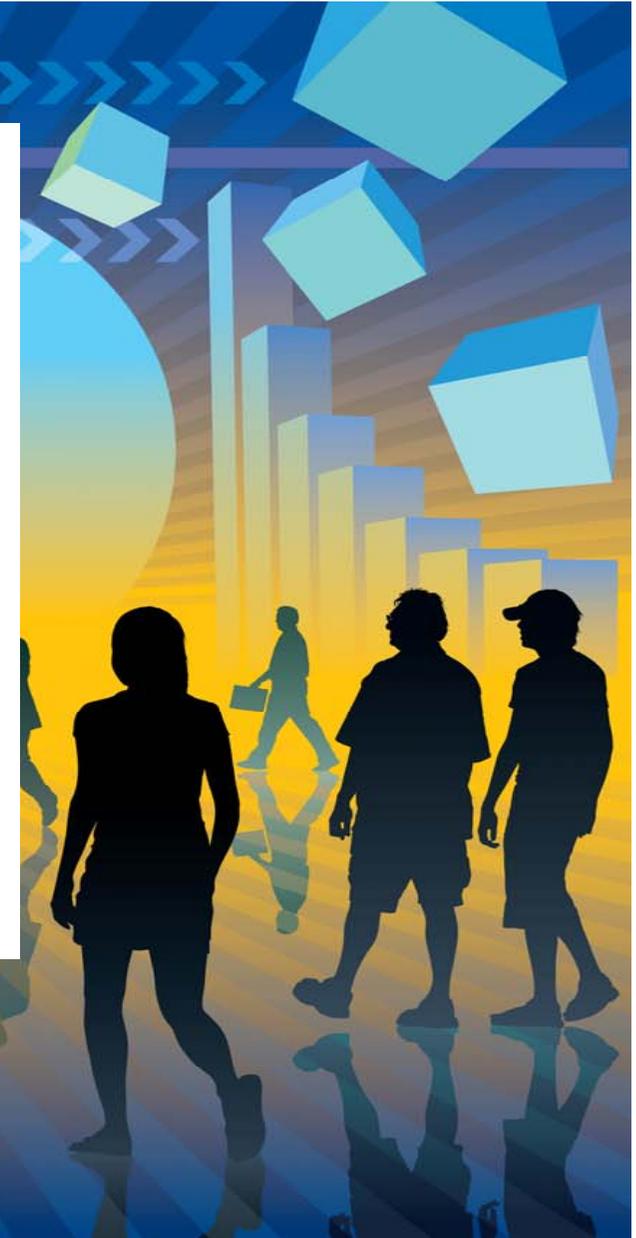
---

- Wertorientierung bezieht sich auch auf das Verhältnis zu Mitarbeitern / im Mitarbeiterkreise – z.B. Kommunikation der kurzen Wege
- Gemeinschaft wird schon in der Belegschaft gelebt
- „Präsenz vor Ort“; Kunden-, Service- und Dienstleistungsorientierung



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber Mit Personalpolitik punkten!

- Professionalisierungsgrad steigt kontinuierlich  
Anzahl anspruchsvoller Tätigkeiten steigt  
*(Aktiv- und Passivportfoliomanagement, Controlling- und Assistenz Tätigkeiten, Risikomanagement, Bau- management...)*
- Projektmanagement gewinnt an Bedeutung  
Ganzheitliche Betrachtung führt zu geschäftsfeldübergreifenden Projektteams



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber Mit Personalpolitik punkten!

Positive Abgrenzung geg. vermeintlich attraktiven  
Großunternehmen, bei denen

- Standortsicherheit gefährdet ist
- Stellenabbau und Lohnkürzungen betrieben werden
- das strategische Konzept / Zukunftsperspektive unklar ist

Monetäre Anreizsysteme

- Attraktiver Tarifvertrag; Weihnachtsgeld + sonst. Sonderzahlungen erfolgen idR
- aber: Flexible Gehaltsbestandteile vergleichsweise gering (+/-); stärkere Leistungsorientierung bei Gehaltsfindung ggfs. wünschenswert



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Personalmanagement - Rahmen- / Arbeitsbedingungen



Grundsatz: „Der Einfluss der privaten Situation ist gewaltig!“

- Gute Vereinbarkeit von Familie, Beruf und Freizeit, da Standortgebundenheit, Arbeitszeitmodelle möglich, vglw. geregelte Arbeitszeiten und -ablauf, bedingte Flexibilisierung der Arbeitszeit
- Mitarbeiterbindung idR stärker, Verständnis für persönliche, familiäre Umstände größer

„Work - Life - Balance stimmig“

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Aufbau- und Ablauforganisation / Gestaltung der Geschäftsprozesse

---

- Vergleichsweise geringe Mitarbeiterfluktuation
  - + langfristige Zusammenarbeit
  - Mitarbeiterperspektive auf Führungspositionen begrenzt
- Hierarchiestufen
  - + vergleichsweise flach, dh. Ehrgeiz, Talent und besondere Leistungen werden unmittelbarer wahrgenommen und belohnt
  - vergleichsweise viele Sacharbeitertätigkeiten



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Aufbau- und Ablauforganisation / Gestaltung der Geschäftsprozesse



Zielsetzung: Mitarbeiter vertrauen den Menschen, für die sie arbeiten, sind stolz auf das, was sie tun und haben Freude an der Zusammenarbeit mit anderen (Great Place to Work Institut)

- Glaubwürdigkeit am Arbeitsplatz
- Respekt am Arbeitsplatz
- Fairness am Arbeitsplatz



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Aus- und Weiterbildung



Besonderheiten in der Ausbildung beim Spar- und Bauverein:

- Fachbereichs- und kundenorientierter Arbeitseinsatz von Beginn an
- Internatslösung / Eigenes Engagement im EBZ
- Jahrgangsübergreifende Zusammenarbeit (*Warm-up bis Prüfung*)
- Verzahnung von Aus- und Weiterbildung

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Aus- und Weiterbildung



Besonderheiten in der Ausbildung beim Spar- und Bauverein:

- Unternehmensinterne Projektarbeit im 2. Ausbildungsjahr
- Betrieblicher Teil ergänzt um Spareinrichtung, Sozialarbeit, Öffentlichkeitsarbeit, Interne Revision..
- Ausbildung als Basis für Karriere im Unternehmen
- Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen, „Gast“-Auszubildende
- Angebot von Schülerpraktika, Betriebspraktika, Traineeprogramme

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Personalentwicklung



- Verzahnung von Personalplanung, Personalbeschaffung, Personalentwicklung und Leistungsmanagement
- Definition von Schlüsselpositionen (Talentmanagement), Potentialeinschätzung aller Mitarbeiter
- Laufbahn- und Nachfolgeplanung: Genossenschaften ideal für Bewerber mit längerfristiger Lebensplanung, hohe Frauenquote
- Förderung von „high potentials“ versus Förderung von „all potentials“

# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Karrierechancen

---

- Überwiegend interne Besetzung von Schlüsselpositionen
- EBZ Business School als qualitativ hochwertige und anspruchsvolle Alternative zum Hochschulstudium
- Nach wie vor hoher Altersdurchschnitt von Führungskräften
- VdW-Pflichtprüfung eröffnet Karriereweg für Mitarbeiter in der Wirtschaftsprüfung



# Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber

## Personalmanagement - Transparente Kommunikation



- Zielgruppenspezifische Unternehmenspräsentationen über alle Medien
- Präsentationen im Standortzusammenhang
- Branchenfremder Unternehmensauftritt
- Sich einmischen / Meinung beziehen / Verantwortung übernehmen
- Sich profilieren auf lokaler Ebene

# Herzlichen Dank für Ihr Interesse und Ihre Aufmerksamkeit!

IfG Münster

Perspektiven für Wohnungsgenossenschaft 07. Oktober 2009

Dipl. Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde MRICS

