

Herausforderungen identifizieren – gemeinsam Lösungen gestalten



DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT STEHT IN ZUKUNFT VOR VIELFÄLTIGEN HERAUSFORDERUNGEN. IN EINER „IDEENWERKSTATT“ HAT DER VORSTAND DER HAMBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT VON 1904 E.G. SEINE MITARBEITER DIE GRUNDLAGE FÜR EIN HANDLUNGSKONZEPT „ZUKUNFT“ ERARBEITEN LASSEN.

Die Wohnungsgenossenschaft von 1904 blickt auf einen nunmehr zwanzigjährigen Prozess der Erneuerung und des Umbaus zurück. Mit einem modernen Wohnungsbestand, Neubauten an attraktiven Standorten, einem kundenorientierten Service, einem erfolgreichen Sozialmanagement, Gäste-Wohnungen und interessanten wohnbegleitenden Angeboten für ihre Mitglieder gehört die „1904“ heute zu den zeitgemäß und zukunftsfähig aufgestellten Wohnungsbaugenossenschaften. Nach der Umsetzung zahlreicher Maßnahmen in den vergangenen Jahren wollte der Vorstand der „1904“ von seinen Mitarbeitern gern wissen, ob die Unternehmensführung mit ihren Maßnahmen und Ideen auf dem richtigen Weg ist oder die Mitarbeiter ganz andere Ideen für die Genossenschaft haben, die bislang so noch nicht gesehen worden sind.

Tolle Mitarbeiter mit guten Ideen

Ziel des Vorstands ist es, die Mitarbeiter auf dem Weg in die Zukunft aktiv einzubeziehen. Eine unternehmensintern umgesetzte Slogan-Aktion im Jahr 2010 hatte bereits gezeigt, dass bei den Mitarbeitern ein großes kreatives Potenzial vorhanden ist. So entstand die Idee einer „Ideenwerkstatt Zukunft“. Gleichzeitig sollte die Veranstaltung der Mitarbeitermotivation sowie der Intensivierung von Teamarbeit und Kommunikation im Unternehmen dienen.

In enger Abstimmung mit dem Vorstand konzipierte F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt eine zweitägige Veranstaltung unter Anwendung der Metaplan-Methode sowie unterschiedlicher Ideenfindungstechniken. Als Tagungsort entschied man sich unter der Prämisse „Raus aus dem Tagesgeschäft“ für Räumlichkeiten im Schloss Tremsbüttel, die ausreichend Platz für eine Arbeit im Plenum und in Kleingruppen boten. Durch die Umsetzung der Ideenwerkstatt in Form einer Tagung mit entsprechender Übernachtung und Bewirtung wurde den Mitarbeitern der besondere Stellenwert der Veranstaltung sowie die Wertschätzung ihrer Mitarbeit am Thema Zukunft signalisiert.

Sowohl der Vorstand als auch die Mitarbeiter der Genossenschaft reisten mit einer gewissen Neugier und ganz unterschiedlichen Erwartungen an. Schnell wurde dem Moderationsteam deutlich, dass sich die Mitarbeiter in hohem Maße mit ihrer Genossenschaft identifizieren und an einer intensiven Arbeit an Zukunftsfragen sehr interessiert sind. Eine erste Bestandsaufnahme und Identifikation von Herausforderungen für die Genossenschaft zeigte, dass für die Mitarbeiter ganz unterschiedliche Zukunftsfragen von Bedeutung sind. So kam es, dass in den zwei Tagen insgesamt sieben Themenkomplexe unter anderem in Kleingruppenarbeit näher bearbeitet wurden, darunter auch Aspekte wie Kundenorientierung und Genossenschaftsgedanke, Außendarstellung, Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung individueller Bedürfnisse sowie günstiger Wohnraum und Mietpolitik. Aber auch Aspekte wie in-



KERSTIN RIEKE | F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH

Stadtplanerin, studierte an der Universität Hamburg, der TU-Hamburg-Harburg sowie an der Columbia University New York. Dipl. Ing. Kerstin Rieke ist seit mehr als 15 Jahren in der wohnungswirtschaftlichen und der stadtentwicklungspolitischen Beratung tätig. Bei F+B leitet sie den Produktbereich „Prozessoptimierung in der Vermietung und Verbesserung der Kundenorientierung“, der von Vermietungstests und Interessentenbefragungen über Mitarbeiter- und Führungskräfteworkshops bis hin zur Prozessanalyse und -beratung reicht. Neben ihrer beratenden Tätigkeit liegen ihre Schwerpunkte in der Moderation und im Mitarbeiter-Coaching.



MONIKA BÖHM | WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT VON 1904 E.G.

Wohnungswirtin und Bilanzbuchhalterin; seit 35 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig, davon 24 Jahre in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Vorstandsmitglied der „1904“ seit 2000, Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen sowie Mitglied in weiteren Gremien der Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen.

terne Kommunikation, Organisation und Zusammenarbeit fanden sich auf der durch die Teilnehmer erarbeiteten Themenliste. Dabei förderte die gemeinsame Arbeit unter anderem auch Aspekte zu Tage, die der Vorstand so nicht erwartet hätte.

Mitarbeiter liefern zur Höchstform auf

Insbesondere in den Kleingruppen liefen die Mitarbeiter zur Höchstform auf und zeigten sich im gemeinsamen Brainstorming sehr kreativ und innovativ. Dabei trug die abteilungsübergreifende Zusammensetzung der Arbeitsgruppen wesentlich zu einem fruchtbaren Austausch und einer kreativen Lösungsfindung bei. Im Plenum wurden die Kleingruppenergebnisse jeweils vorgestellt und hinterfragt. Auch hier setzte sich vielfach die Ideenkette fort, so dass weitere Maßnahmen ergänzt werden konnten. So kam es, dass sich alle Teilnehmer nach zwei Tagen Arbeit vor einer Fülle von interessanten Ideen, Ansatzpunkten und konkreten Maßnahmen wiederfanden, die sie erarbeitet hatten und die sie nun abschließend hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Priorität bewerten sollten.

Am Ende der Veranstaltung zogen alle Teilnehmer ein positives Fazit. Der Vorstand war überrascht von der Vielfalt der Themen und Handlungsansätze, die die Mitarbeiter der „1904“ bewegen bzw. erarbeiteten. Sie reichen von der Verbesserungen der Organisation und Arbeitsab-

läufe im Unternehmen, dem kundenorientierten Handeln (hier insbesondere die Erweiterungen des Service für die Mitglieder) über Umweltfragen, der Erhaltung von günstigem Wohnraum bis hin zum Wunsch nach Fortbildung und einer höheren Verantwortung der Mitarbeiter.

Der Workshop übertraf nicht nur die Erwartungen des Vorstandes, sondern auch die der Mitarbeiter, die bestärkt und mit erhöhter Motivation wieder in den Alltag zurückkehrten. Der Teamgeist wurde gestärkt, weil alle vorgebrachten Themen ernst genommen wurden. Dieser Prozess erhöhte die Identifikation mit dem Unternehmen und ließ bei allen Teilnehmern einen gewissen Stolz aufkommen, hierbei mitwirken zu können. „Mit solch einer Mannschaft zu arbeiten, macht uns stolz!“, befand der Vorstand einhellig nach der Veranstaltung.

Ideen der Mitarbeiter als Fundament von Zukunftsmaßnahmen

Auf Basis der umfangreichen Ideensammlung hat der Vorstand der „1904“ erste Maßnahmen bereits umgesetzt bzw. deren Umsetzung angedacht. Bei einer Mitarbeiterveranstaltung wurden diese Maßnahmen vorgestellt und diskutiert. Weitere Themen und Ansatzpunkte der Ideenwerkstatt sollen in diesem Jahr in abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppen aufgegriffen und konkretisiert werden. <<