

Protokoll
der 28. Tagung des
Arbeitskreises „Personal und
Organisation“
der Arbeitsgemeinschaft Großer
Wohnungsunternehmen
(AGW)
vom 30./31.03.2009
in Magdeburg

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Arbeitskreis „Personal und Organisation“

Arbeitstagung vom 30./31.03.2009 in Magdeburg

Tagesordnung

1. Begrüßung und Einführung durch den Vorsitzenden des Arbeitskreises Herrn Richter
2. Vorstellung der WOBAU Magdeburg durch Herrn Geschäftsführer Heinrich Sonsalla und Herrn Bereichsleiter Uwe Deubler

3. Rhetorik – Menschen mit Worten gewinnen

Referent: Herr Prof. Dr. Dr. h. c. Gerhard Lange, Universität Köln

4. Teamentwicklung

Referentin: Frau Ulrike Wikner, KSE Kompetenz schafft Erfolge

TOP 1

Begrüßung und Einführung

Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Herr Peter H. Richter, begrüßte die Teilnehmer und stellte Herrn Heinrich Sonsalla, Geschäftsführer des gastgebenden Unternehmens WOBAU Magdeburg mbH, sowie seinen Stellvertreter und künftigen Nachfolger als Arbeitskreisvorsitzenden, Herrn Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO Dortmund, vor.

TOP 2

Vorstellung der WOBAU Magdeburg

Herr Sonsalla berichtete kurz über die Geschichte und besonderen Merkmale der Stadt Magdeburg mit rd. 220.000 Einwohnern.

Herr Uwe Deubler, Prokurist und Bereichsleiter Finanzen der WOBAU Magdeburg, stellte die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg vor:

Die WOBAU ist eine 100%ige Tochter der Stadt Magdeburg und betreut rd. 25.000 Mietwohnungen, also ca. ein Viertel des Magdeburger Wohnungsbestandes.

Nach der Wende hatte die WOBAU rd. 60.000 WE (Eigenbestand 43.000 WE, Restitutionsbestand 17.000 WE, Stand 1993) und einen geringen Leerstand von 1,25 %. Bei einem hohen Schuldenstand von 310 DM/m²/WE hatte sie die Aufgabe, bis 1995 rd. 6.500 WE zu veräußern, um die Altschuldenentlastung zu erhalten. Im Jahr 2003 bekam sie den Auftrag, weitere rd. 6.300 WE aus dem Markt zu nehmen, da der Gesamtleerstand 30,8 % betrug und sich die sozialen Probleme häuften. Der Abriss von rd. 5.000 Mietwohnungen wurde in den letzten Jahren bereits geschafft, rd. 7.000 WE zusätzlich verkauft. Bis auf ca. 1.000 WE ist inzwischen auch die Situation der Restitutionsbestände geklärt. Die Zielgröße des Wohnungsbestandes für das Jahr 2013 beträgt rd. 23.000 WE im Kernbestand.

Mit dem Abbau des Wohnungsbestandes musste auch ein Abbau der Mitarbeiterzahl verbunden werden (z. B. Regiebetrieb). Ausgehend von rd. 500 Mitarbeitern im Jahr 2003 ist die WOBAU inzwischen bei 236 MA angelangt. Betriebsbedingte Kündigungen konnten vermieden werden. Die WOBAU hat nun eine Teilzeitquote von 80 %. Die Vereinbarung von Altersteilzeit und Aufhebungsverträgen war zwar zuerst mit hohen Anlaufkosten verbunden, hat sich aber mittelfristig wirtschaftlich dargestellt. Die Zielgröße für die WOBAU liegt unter 200 MA. Lange Zeit konnten keine Neueinstellungen erfolgen; ein hohes Durchschnittsalter von über 46 Jahren soll auf Dauer wieder gesenkt werden.

Parallel zu diesen Aktivitäten musste die WOBAU im Rahmen des Stadtumbaus den Ankauf sanierungsbedürftiger Gewerbeimmobilien von der Stadt Magdeburg und entsprechende Sanierungs-/Modernisierungsaktionen durchführen. Die Instandhaltung des Wohnungsbestandes musste im Gegenzug dazu auf 9 € pro m² und Jahr heruntergefahren werden.

Ein Verkauf der Gesellschaft an Investoren war auch in Magdeburg in Rede gestanden. Die Verhandlungen der WOBAU mit der Stadt Magdeburg zeigten Erfolg; es muss aber eine jährliche Gewinnabführung erfolgen. Seit kurzem ist die Gesellschaft in der Gewinnzone. Die Gewinnabführung an die Stadt Magdeburg ist mittelfristig auf 5 Mio. €/Jahr zu steigern.

Insgesamt sieht sich die WOBAU trotz der sehr schwierigen Ausgangslage auf einem guten Weg in die Zukunft.

TOP 3

Rhetorik – Menschen mit Worten gewinnen

Referent: Herr Prof. Dr. Dr. h. c. Gerhard Lange, Universität Köln

Herr Prof. Dr. Dr. h. c. Lange sprach im Zusammenhang mit Führungsrichtlinien über den Gegensatz „Geliebt oder gefürchtet werden“. Er zitierte aus diversen historischen Führungsgrundsätzen für die Armee und erklärte, wie diese für die moderne Zeit Anwendung finden können.

Herr Prof. Lange gab den Teilnehmern für spontane/kurze Reden den Tipp, 6 Stichworte als Gerüst zu nehmen: Freuen, danken, wünschen, grüßen, bitten, hoffen.

Er erläuterte den Kanon der sieben Leistungskriterien für die Rhetorik :

1. Körpersprache, Platz einnehmen, geordnetes Auftreten, Handhaltung
2. Kunst des Formulierens, Klarheit und Anschaulichkeit, Führen durch Fragen
3. Guter Aufbau, Gliederung, Ordnung in der Rede
4. Einsatz der Stimme, Akustik
5. Techniken des Argumentierens, Instinkte der Zuhörer treffen
6. Humor einsetzen
7. Schweigen ist Gold, wenn man emotional belastet ist.

Herr Prof. Lange gab zu allen Kriterien konkrete Beispiele und führte den Teilnehmern in sehr anschaulicher Art und Weise direkt die Auswirkungen vor.

Unterlagen zu Vorträgen von Prof. Lange finden Sie unter www.agw-online.de als Anlage zu diesem Protokoll.

TOP 4

Teamentwicklung

Referentin: Frau Ulrike Wikner, KSE Kompetenz schafft Erfolge

Frau Wikner erläuterte den Grundsatz „Was nicht in 72 Stunden begonnen wurde, wird nie begonnen!“.

Sie ging auf Auslöser und Gründe für Teamtrainings ein und gab Tipps für Maßnahmen, die den Erfolg eines Teamtrainings begründen: Befragung der Mitarbeiter (Fragebogen, evtl. Pretest), Erfolg messbar machen (konkretes gemeinsames Ziel), gute Vorbereitung (Briefing Trainer, Vorbereitung der Teilnehmer, Auswahl Seminarort, Begleitung durch PE).

Frau Wikner erklärte verschiedene Trainingsformate (Team-Supervision, Fachtraining mit Teameffekt, Open Space, Sonderformate wie Einzelcoaching und Mediation etc.). Sie erläuterte den Ringelmann-Effekt beim Seilziehen, stellte diverse Typologierungen für Teammitglieder vor und gab Tipps, wie Schwerpunkte zu setzen sind.

Die Teilnehmer diskutierten über erfolgreiche Teamtrainings und deren Grundlagen sowie Knackpunkte bei weniger erfolgreichen Trainings und Ursachen für Projektmisserfolge (häufig schlechte Kommunikation, unklare Anforderungen und Ziele, fehlende Erfahrung bzw. mangelnde Unterstützung durch Management).

Frau Wikner gab Hinweise zur Trainerauswahl (Kernkompetenz, Erfahrung, Chemie, Zielgruppe, Referenzen, Anzahl der Teilnehmer, Kontinuität). Abschließend erläuterte sie die Themen „Erfolg messen“ und „Nachbereitung“ sowie das Phasenmodell der Veränderung.

Die Teilnehmer berichteten von ihren Erfahrungen mit Teamtraining und ihren Planungen für die Zukunft. Zum Abschluss des Workshops führte Frau Wikner noch eine kurze Teamübung mit den Teilnehmern mit verschiedenen Rollen durch.

Auszüge aus der Präsentation von Frau Wikner finden Sie unter www.agw-online.de als Anlage zu diesem Protokoll.

Herr Richter bzw. Herr Graniki bedankten sich bei den Referenten für ihre Beiträge und ganz besonders bei der WOBAU Magdeburg für die erwiesene Gastfreundschaft.

Der nächste Arbeitskreis Personal und Organisation wird am **11./12.11.2009 in Essen** stattfinden.

Richter