

Finde Deine Mitte

WBM.

Einsatz von Springern bei der WBM – Bereich
Quartiersmanagement

AGW Arbeitskreis Personal und Organisation
Herbsttagung am 16./17. September 2019 in Leipzig

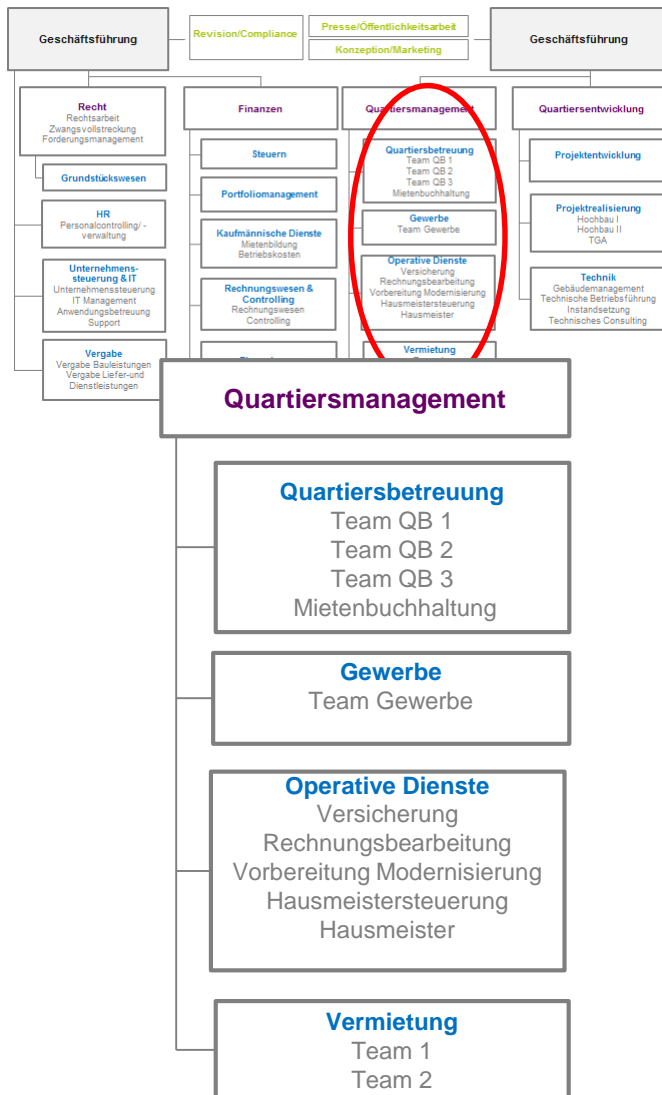
Wie kam die WBM zu Springern?

Chronik

- Wurde zunächst auf der zweiten Führungsebene (Bereichsleiter) intensiv diskutiert und befürwortet
- Erster Vorschlag wurde seitens der Geschäftsführung noch nicht mitgetragen
- Notstandssituation im Bereich Quartiersmanagement aufgrund zahlreicher Personalausfälle durch Krankheit → erneute Überlegung, Springer einzustellen, die für alle Unternehmensbereiche zur Verfügung stehen
- Problematik der Verortung der Springer: in einem Fachbereich oder zentral im Bereich HR? Wer steuert den Einsatz der Springer?
- Daher Lösungsansatz: Einsatz von zwei Springern im Bereich Quartiersmanagement für den Bereich Quartiersmanagement
- Aufgrund des zeitlichen Drucks wurden zwei Bewerber, die sich als Quartiersbetreuer beworben hatten, gefragt, ob sie sich eine Anstellung als Springer vorstellen können
- Erste Einstellung Januar 2019, zweite Einstellung März 2019

Unsere Springer

Vielfältige Schwerpunkte im Bereich Quartiersmanagement



- **Quartiersbetreuung** – Sie betreuen unsere Bestandsmieter und sind für die Werterhaltung der Bestände sowie der zu betreuenden Wohnung verantwortlich. Entsprechend kommunizieren Sie auf schriftlichem, telefonischen oder persönlichen Weg mit unseren Mietern oder externen Auftragnehmern bzw. Ämtern oder Behörden.
- **Gewerbe** – Sie sind in die Erledigung aller Aufgaben der kaufmännischen Bewirtschaftung einschließlich Mieterbetreuung involviert, die sich aus den Rechten und Pflichten der Vertragspartner, des Mietvertrages sowie der Gesamtbewirtschaftung des Gebäudekomplexes ergeben. Zudem führen Sie Objektbegehungen sowie -kontrollen durch und erstellen Mahnbescheide.
- **Operative Dienste** – Sie unterstützen die Abteilung beispielweise bei der Erstellung von Modernisierungsankündigungen. Sie sind zudem in die ganzheitliche Mieterbetreuung mit eingebunden und sorgen für einen möglichst reibungslosen Verlauf der Modernisierung.
- **Vermietung** – Sie erstellen bzw. erarbeiten die erforderlichen Vermarktungsmaterialien. Haben sich im Vermietungsprozess Interessenten gefunden, organisieren Sie die Besichtigungen mit den potentiellen Mietern. Im weiteren Verlauf sind Sie für den Angebotsversand und die Vorbereitung der Vermietungsentscheidung zuständig.

Unsere Springer

Voraussetzungen

- Abgeschlossene Berufsausbildung als Immobilienkauffrau/-mann bzw. Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder eine vergleichbare Qualifikation
- Markt- und wohnungswirtschaftliche Kenntnisse
- MS Office-Kenntnisse
- Selbstständige und sorgfältige Arbeitsweise
- Hohe Einsatzbereitschaft, Belastbarkeit sowie lösungsorientierter Arbeitsstil

Vergütung aktuell mit Gehaltsgruppe III bzw. Gehaltsgruppe IIIA

Unsere Springer

Wer ist es geworden?



- M.A. Politische Wissenschaften/ Wirtschaftswissenschaften
- Ausbildung Immobilienkaufmann (IHK)
- Eventmanagement im Hotel
- Bei einem kirchlichen Immobilienverwalter und Baubetreuer tätig in der Bauabteilung, der Vermietungsabteilung, der Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung sowie der IT-Abteilung außerdem zeitweise Unterstützung der GF
- Kenntnis des ERP-Systems Wodis Sigma



- Ausbildung als Restaurantfachfrau
- B.A. in Betriebswirtschaft
- GdW Immobilien-Ökonomin
- Diverse Stationen bei Restaurants und Hotels
- 7 Jahre Erfahrung im Eventmanagement
- Bei einem Immobilienmanagement Unternehmen von der Büroassistentin zur Sachbearbeiterin kfm. Hausverwaltung hochgearbeitet (Property Management)
- Ca. 2 Jahre Immobilienvermarktung beim gleichen Unternehmen

Unsere Springer

Einsatzgebiete und Erfahrungen bisher



- Seit 8 Monaten tätig
- Einsatz in der Quartiersbetreuung in verschiedenen Verwalterbereichen und in der Vermietung
- Einsatz im Gewerbe in Planung, ggf. Operative Dienste



- Seit 6 Monaten tätig
- Einsatz in der Vermietung und in der Quartiersbetreuung

Einsatz von Springern bei der WBM

(Zwischen-) Fazit (1/2)

- In Organisationen mit demografischem Wandel und hohem Krankenstand von Vorteil
- Einsatz von Springern im einzelnen Unternehmensbereich sinnhafter als für das ganze Unternehmen, da sich die Springer gezielt in alle Aufgaben der jeweiligen Stelle einarbeiten müssen
- Einsätze immer längerfristig angelegt (mind. 2-3 Monate)
- Zukünftige Ausschreibung müsste differenzierter sein und wäre höher zu dotieren
- Springer benötigen ein sehr breites Fachwissen und müssen sich flexibel auf neue Situationen einstellen können Die Einarbeitungsphase unterscheidet sich nicht wesentlich von normalen Neueinstellungen
- Neben dem Einsatz als Krankheitsvertretung zukünftig auch vorstellbar die Springer mit zusätzlichen, neuen Aufgaben zu betrauen, z. B. wenn Ankauf mit vielen WE erfolgt ist oder bei einem akuten, großen Vermietungserfordernis

Einsatz von Springern bei der WBM

(Zwischen-) Fazit (2/2)

- Einsatzplan für die Springer wurde angelegt, aber nicht kontinuierlich gepflegt
- Unproblematisch, da sich die Abteilungsleiter untereinander abstimmen hinsichtlich des Bedarfs und die Springer auch wieder „hergeben“
- Ergebnis erster Feedbackgespräche:
 - Springer entlasten die Mitarbeiter*innen und ihre Unterstützung wird gern angenommen
 - Springer verstehen sich gut untereinander
 - MA mögen ihre Rolle als Springer da sie einen guten Überblick über das Unternehmen erhalten – Vorteil: sie können sich zu einem späteren Zeitpunkt bewusst für eine Stelle im Unternehmen entscheiden
 - Weitere Wechsel in die anderen Abteilungen sind sogar gewünscht
- Herausforderung: Vernetzung der Springer mit den „alten“ Mitarbeiter*innen
- Beide Seiten – WBM als auch Springer – befinden sich noch immer in der Lernphase

Finde Deine Mitte

WBM.

Kontakt

WBM

Wohnungsbaugesellschaft

Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38

10178 Berlin

Zentrale

Tel. +49 (0) 30 / 2471 30

info@wbm.de

www.wbm.de

www.jeder-quadratmeter-du.de