

Protokoll
der 22. Tagung des
Arbeitskreises „Personal und
Organisation“
der Arbeitsgemeinschaft Großer
Wohnungsunternehmen
(AGW)
vom 07./08.03.2006
in Stuttgart

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Arbeitskreis „Personal und Organisation“

Arbeitstagung vom 07./08.03.2006 in Stuttgart

Tagesordnung

1. Begrüßung und Einführung
2. Vorstellung der SWSG und der FLÜWO
3. Websites, die besser sind – Usability als Erfolgsfaktor für Wohnungsunternehmen

Referentin: Frau Fett, Certified Usability Analyst/NavigAid

4. Zukunftsorientierte Personalpolitik – Gestaltungsmöglichkeiten und Vorteile familienorientierter Maßnahmen für Unternehmen und Beschäftigte

Referentin: Frau Bohn/solvere nodum

TOP 1

Begrüßung und Einführung

Der Arbeitskreisvorsitzende, Herr Peter H. Richter, begrüßte die Teilnehmer und stellte Herrn Klaus Graniki/Geschäftsführer DOGEWO Dortmund als stv. Arbeitskreisvorsitzenden vor. Außerdem begrüßte er Herr Wilfried Wendel und Herrn Hans-Ulrich Melzer von den gastgebenden Unternehmen.

TOP 2

Vorstellung der SWSG und der FLÜWO

Herr Wendel/kfm. Geschäftsführer der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH erläuterte, dass sich die Geschäftsanteile der 1933 gegründeten SWSG zu 100 % im Eigentum der Stadt Stuttgart befinden. Er stellte kurz den Auftrag und die daraus folgende Strategie der SWSG dar.

Der bewirtschaftungsbedingte Leerstand bei 18.272 WE (Stand 31.12.2005) der SWSG betrug 1,0 %, die Mieter-Fluktuation 8,5 %. Die Höhe der Mietrückstände erreichte 1,4 Mio. €, d.h. 1,4 %. Die SWSG hatte 2005 Instandhaltungskosten von 18,9 Mio. €, die Investitionen in den Bestand einschl. Neubau betrugen 29,8 Mio. €. Durch Wohnungs-Bestandsverkäufe wurden 5,9 Mio. € an Erlösen erzielt, der Umsatz im Bauträgergeschäft erreichte 38,6 Mio. € bei einem Gesamtumsatz von 139,7 Mio. €. Bei einem Stammkapital von 50 Mio. € und einer Bilanzsumme von 735,1 Mio. € (35 % Eigenkapital) wurde ein ordentliches Betriebsergebnis von 12,2 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 8,1 Mio. € erreicht. Im Jahr 2005 hatte die SWSG 158 Mitarbeiter/innen (umgerechnet in Vollzeit) einschl. 7 Azubis.

Herr Wendel stellte anschließend einige Projekte der SWSG vor.

Herr Melzer/Vorstandssprecher der FLÜWO Bauen Wohnen eG schilderte die Unternehmensgeschichte der 1948 gegründeten FLÜWO und gab einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen. Mit rd. 8.800 WE erwirtschaftete die FLÜWO einen Jahresüberschuss von 4 Mio. € bei Umsatzerlösen von 50,7 Mio. € und einer Bilanzsumme von 364,1 Mio. € (32 % Eigenkapital). Die Instandhaltungskosten betrugen 9,4 Mio. €, die Investitionen in den Bestand 12,1 Mio. €. Die Mieter-Fluktuation bewegt sich in ähnlicher Höhe wie bei der SWSG. Die demographische Entwicklung in Deutschland ist bei der FLÜWO schon deutlich spürbar: derzeit sind rd. 40 % der Mieter älter als 60 Jahre. Die Mietrückstände konnten u.a. aufgrund eines konsequenten Mahnverfahrens auf 0,3 Mio. € (0,6 %) gesenkt werden. Zum 01.01.2006 hat die FLÜWO 83 Mitarbeitern/innen (davon 4 Azubis); die Wochenarbeitszeit wurde ohne Lohnausgleich von 37 auf 39 Stunden ohne beschäftigungssichernde Maßnahmen erhöht.

Herr Melzer stellte anschließend ebenfalls einige Projekte der FLÜWO vor.

TOP 3

Websites, die besser sind – Usability als Erfolgsfaktor für Wohnungsunternehmen

Referentin: Frau Fett, Certified Usability Analyst/NavigAid

Frau Fett stellte verschiedene Definitionen von Usability vor und erläuterte anschließend, warum hohe Usability ein Erfolgsfaktor für Unternehmen ist (mehr und zufriedener Kunden, Förderung des Unternehmensimages, höherer ROI). Anhand mehrerer Leitfragen machte sie deutlich, dass es wichtig ist, die Website des Unternehmens mit den Augen der Kunden zu betrachten und deren Ziele und Interessenlagen zu berücksichtigen.

Frau Fett erklärte an Beispielen von Websites mehrerer Wohnungsunternehmen, welche Erwartungen die verschiedenen Nutzergruppen haben und worauf es bei der zielgruppenorientierten Gestaltung ankommt (z. B.: User interessieren sich kaum für ausführliche Schilderungen von Unternehmensgeschichte und –philosophie).

Sie zeigte auf, was bei verschiedenen Aspekten von Usability (Navigation, Inhalte, Präsentation, Interaktion, Branding) zu beachten ist und welche Fehler vermieden werden sollten.

Die Präsentation von Frau Fett finden Sie unter info@agw-online.com als Anlage zu diesem Protokoll.

TOP 4

Zukunftsorientierte Personalpolitik – Gestaltungsmöglichkeiten und Vorteile familienorientierter Maßnahmen für Unternehmen und Beschäftigte

Referentin: Frau Bohn/solvere nodum

Frau Bohn erläuterte, dass die Zahl der jüngeren Arbeitskräfte aufgrund der demographischen Entwicklung (Geburtenrückgang insbesondere in Deutschland) deutlich abnehmen wird. Sowohl die Erkenntnis, dass in Ländern mit hoher weiblicher Erwerbstätigkeit, Kinderbetreuung und Ganztagschulen die Geburtenrate steigt, als auch das Interesse der Unternehmen an einem Wettbewerbsvorteil im Arbeitsmarkt werden dazu führen, dass familienbewusste Personalpolitik künftig einen größeren Stellenwert haben wird.

Frau Bohn stellte einige Initiativen zur Förderung familienbewusster Personalpolitik sowie diverse Handlungsfelder mit vielen Beispielen konkreter Umsetzung in den Unternehmen vor. Anschließend tauschten die Teilnehmer/innen in mehreren Arbeitsgruppen ihre Erfahrungen, Fragen und Problemlösungen aus und stellten die Ergebnisse im Plenum vor.

Die Präsentation von Frau Bohn finden Sie unter info@agw-online.com als Anlage zu diesem Protokoll.

Herr Richter bedankte sich bei den Referenten für ihre Beiträge und ganz besonders bei den Unternehmen SWSG und FLÜWO für die erwiesene Gastfreundschaft.

Der nächste Arbeitskreis Personal und Organisation wird am 05./06. September 2006 in Bochum stattfinden.

Richter