

Strategiekonzeption „WBG 2030“

Unsere WBG Südharz ist größtes Wohnungsunternehmen in Nordthüringen. Gemeinsam mit der Tochtergesellschaft WVG Nordhausen bewirtschaften und verwalten wir mehr als 8.000 Einheiten. Unsere strategischen Entwicklungsziele:

- Erhalt der Marktführerschaft
- Erhalt der Innovationskraft
- Soziale Genossenschaft
- Ökologische Nachhaltigkeit

orientieren sich an der Unternehmensphilosophie und dem Unternehmensleitbild. Zur Konkretisierung der strategischen Unternehmensziele wurden folgende „Maßnahmenpakete“ erarbeitet, welche in den kommenden Jahren bei der Entscheidungsfindung durch die Geschäftsleitung und Mitarbeiter berücksichtigt werden.

Maßnahmenpaket „Mitgliederbetreuung und -gewinnung“

Der Förderauftrag für die Mitglieder soll auch zukünftig durch intensive Betreuungsmaßnahmen im Sinne einer starken genossenschaftlichen Gemeinschaft gelebt werden. Neben der intensiven Betreuung durch „Objektmanager“, unterstützt durch gezielte Tätigkeit der Sozialarbeiter, werden schwächere und hilfebedürftige Mitglieder unterstützt. Mitgliederbindung beginnt im frühen Kindesalter und begleitet unsere Mitglieder ein Leben lang. Die Förderung von Kindern, Jugendlichen und Familien wird über die Zusammenarbeit mit Kindergärten und Schulen sowie Freizeiteinrichtungen durch unsere Genossenschaft unterstützt. Die Organisation von Freizeitgestaltung, Sportgruppen und sonstigen Interessengemeinschaften, wie Nachbarschaftstreffs, wird aktiv gefördert. Die Kooperationen mit professionellen Servicepartnern werden forciert. Mieterfeste zu Jubiläen sowie Wohngebietsfeste und Hausgemeinschaften werden gefördert und unterstützt. Die Beratung älterer Mitglieder hinsichtlich der Möglichkeiten eines lebenslangen, selbstbestimmten Wohnens gewinnt weiter an Bedeutung.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Ausbaus des Servicegedankens neue Leistungen für Mitglieder definiert, die den wirtschaftlichen und ökologischen Gedanken berücksichtigen. In Kooperation mit unserer Tochtergesellschaft, WVG Nordhausen, entwickeln wir zukunftsfähige wohnbegleitende Dienstleistungen, wie Konzepte zur Energieversorgung, Breitbandkabelversorgung oder Wärmeversorgung, und bieten diese über die WVG an.

Initiativen zur Markenbildung und -stärkung sowie der Nutzung der neuen Medien zur Mitgliedergewinnung werden weiter ausgebaut.

Maßnahmenpaket „Bestandsmanagement“

Gute Voraussetzungen zur bedarfsorientierten Entwicklung des Wohnungsbestandes sind auf Grund der verschiedenen Standorte, Bautypen und Objektzustände gegeben. Marktabhängige, zielgruppenorientierte Sanierungen und Neubaumaßnahmen werden unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, ökologischen Aspekten sowie auf den Einsatz von regenerativen Energien geprüft. Die Energiestrategie wird auf Basis der ökonomischen Grundlagen verstärkt den Weg zur „Grünen WBG“ begleiten. Unter diesem Gesichtspunkt wird zukünftig auch die ökologisch nachhaltige Umgestaltung der Wohnumfelder verstärkt. Hierzu zählt u. a. auch die Entwicklung neuer Mobilitätskonzepte, wie die Einrichtung von Zonen ruhenden Verkehrs sowie die Schaffung von Angeboten zur Nutzung von zielgruppenorientierter Elektromobilität in ihrer unterschiedlichsten Ausprägungsform.

Die marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes in Form von Rückbaumaßnahmen bzw. anderer Verwertungsmöglichkeiten ist für unsanierte bzw. teilsanierte Bestände unter Berücksichtigung der Stadtentwicklungen kontinuierlich zu prüfen und im Bedarfsfall umzusetzen.

Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden beziehen grundsätzlich die Prüfung der Machbarkeit hinsichtlich des Anbaus von Balkonen und Personenaufzügen sowie die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und Zuwegungen unter Berücksichtigung bautechnischer und ökonomischer Voraussetzungen mit ein.

Die WBG Südharz wird sich am technologischen Fortschritt orientieren und die Entwicklung zu steigender Digitalisierung auch im Bereich des Wohnens für Ihre Bestände umsetzen.

Maßnahmenpaket „Management und Personal“

Teamorientiertes Handeln und kooperative Führung sind Grundlage unserer Unternehmensleitung. Sehr gut ausgebildete und spezialisierte Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolges. Die Aus- und Weiterbildung ist ein fester Bestandteil des Personalmanagements. Weiterbildungen und Fortbildungen werden gefordert und gefördert, um mit Kompetenz, Respekt und Loyalität die Betreuung unserer Mitglieder und die Unternehmensführung und -verwaltung auf höchstem Niveau zu gewährleisten. Unternehmenspartnerschaften und die Mitarbeit in Interessenverbänden fördern die Weitsicht aller Mitarbeiter und werden unterstützt. Der Betriebsrat ist ein entscheidender Partner zur Personalentwicklung. Gemeinsam mit ihm werden Konzepte zur langfristigen Mitarbeiterbindung, u. a. durch die Förderung von Vereinbarkeit von Beruf und Familie, der betrieblichen Altersvorsorge oder des betrieblichen Gesundheitsmanagements, erarbeitet und umgesetzt.

Die Ausbildung junger Menschen ist ein fester Bestandteil der Personalpolitik. Unterschiedliche Ausbildungsmöglichkeiten für junge Menschen erhöhen die Attraktivität des Unternehmens als Ausbildungsbetrieb und schaffen in Zeiten zunehmenden Fachkräftemangels Möglichkeiten, eigene Fachkräfte bedarfsgerecht auszubilden.

Die Weiterentwicklung der Digitalisierung interner Prozesse unter Abwägung von Chancen und Risiken wird zur Effektivitätssteigerung und optimierten Mitgliederbetreuung beitragen. Moderne Hard- und Softwareausstattungen ermöglichen diesen Prozess unter Wahrung der rechtlichen Anforderungen.

Das Management der wichtigsten Risiken sowie die Weiterentwicklung des Portfoliomanagements zur Ableitung von Maßnahmen für die strategische Zielerreichung wird die Entwicklung der kommenden Jahre entscheidend beeinflussen und das bisher Erreichte sichern.

Maßnahmenpaket „Wirtschaftliche Unternehmenssteuerung“

Die forcierte Entschuldung sowie die begrenzte Aufnahme von Darlehen in der Vergangenheit waren die Grundpfeiler zur Schaffung neuer Möglichkeiten zur Finanzierung von wichtigen und notwendigen Investitionen. Die Neuaufnahme von Darlehen unter dem Aspekt der Objekt- und Gesamtwirtschaftlichkeit wird zukünftig wieder verstärkt in den Fokus rücken. Die Einbeziehung von Fördermöglichkeiten durch den Bund oder den Freistaat Thüringen wird dabei intensiv auf den Prüfstand gestellt. Eine angemessen zügige Entschuldung ist Grundsatz der Finanzierungspolitik unserer Genossenschaft.

Im Rahmen der Unternehmensplanung wird auf langfristige Planansätze über einen Planungshorizont von 10 Jahren hinaus verstärkt Augenmerk gelegt. Insbesondere die Einschätzung der Bauinvestitionen in den Bestand vor dem Hintergrund wiederkehrender Sanierungsbedarfe und deren Finanzierung wird unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Objekte mittels eines IT-gestützten Bestandsmanagement- sowie Planungs- und Controllingsystems weiterentwickelt. Darüber hinaus ist die laufende Optimierung der Erlössituation anhand geeigneter Maßnahmen umzusetzen. Der Einsatz von wirtschaftlichen Ressourcen erfolgt grundsätzlich im betriebswirtschaftlich sinnvollen und notwendigen Rahmen.

Im Bereich der WVG Nordhausen bieten wir wohnungswirtschaftliche Verwaltungsleistungen auf höchstem Niveau für Dritte an. Diese Geschäftsfelder werden weiter ausgebaut und ihre Wirtschaftlichkeit optimiert.

Fazit

Mit der Umsetzung der Strategie WBG 2030 gehen wir in die nächste Dekade unserer genossenschaftlichen Entwicklung. Im Fokus steht weiterhin die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen der Mitglieder unserer Genossenschaft, die Stärkung der wirtschaftlichen Stabilität unserer WBG Südharz und optimale Arbeitsbedingungen sowie hohe Motivation ihrer Mitarbeiter. Mit Höchstleistungen werden die gesteckten Ziele erreicht und unsere WBG Südharz in eine sichere Zukunft geführt.