

Brandenburger Vorstadt 2032 - Gemeinsame Strategieentwicklung am Beispiel eines Wohnungsbestandes der WBG 1903

Unabhängig von kleinen, mittelständischen oder großen Unternehmen - in vielen Unternehmen spielt das Thema Strategie im Bereich der Unternehmensführung eine wichtige Rolle. Dabei muss sich eine Strategie jedoch nicht zwingend auf das jeweilige Unternehmen beziehen, sondern kann auch einzelne Teilbereiche der Unternehmung betrachten. Während meiner Tätigkeit als Hausverwalter bei Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG ist mir bewusst geworden, dass es derzeit keine Strategie für diesen Bestand in der Brandenburger Vorstadt gibt. Vielmehr lag der Fokus auf der Abarbeitung von täglichen Anfragen und somit darauf, den Bestand am Laufen zu halten. Eine Bestandsoptimierung mit eindeutigen und klaren Zielvorgaben war nur schwer möglich.

Bei der Erarbeitung einer Strategie für den Wohnungsbestand war es mir wichtig, dass diese nicht ausschließlich von der Hausverwaltung erarbeitet und vorgegeben wird, sondern die wichtigsten Stakeholder, die im Stadtteil wohnenden Genossenschaftsmitglieder, mit einbezogen werden. Schließlich zeichnet eine Genossenschaft aus, dass ökonomische, ökologische und soziale Interessen der Gemeinschaft verfolgt werden. Daher wurde eine umfangreiche Mitgliederbefragung durchgeführt, an der fast 50% der Mitglieder teilgenommen haben. Diese rege Teilnahme verdeutlicht, dass ein großes Interesse an der Mitgestaltung des genossenschaftlichen Lebens besteht.

Die Ergebnisse aus der Mitgliederbefragung sind anschließend in einer SWOT-Analyse eingeflossen. Anhand der vielen guten Anregungen durch die Mitglieder war es möglich, gezielt Schwerpunkte zu setzen und somit die bestehenden Einschätzungen der Hausverwaltung zu ergänzen. So gehören zu den großen Stärken des Wohnungsbestandes unter anderem die soziale Nutzungspolitik sowie ein gutes genossenschaftliches Zusammenleben. Kritisch hingegen sehen die Mitglieder den hohen Instandhaltungsrückstand sowie die überschaubare Öffentlichkeits- & Quartiersarbeit. Der Wohnungsbestand bietet jedoch auch einige Chancen. Durch die sehr gute Lage im Potsdamer Stadtgebiet sind die Wohnungen sehr hoch nachgefragt. Sie bieten zudem die Möglichkeit, durch Nutzungsentgelterhöhungen höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Durch sozialverträgliche Nutzungsentgelterhöhungen lässt sich wiederum der Abbau des Instandhaltungsrückstandes mitfinanzieren. Risiken bestehen hingegen in den demografischen Entwicklungen, insbesondere in der zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft und den damit verbundenen Anforderungen, den steigenden Bau- und Verbraucherpreisen sowie den ökologischen Herausforderungen unserer Zeit.

Die erarbeitete Strategie mit den drei großen Handlungsfeldern „Öffentlichkeits- und Quartiersarbeit“, „Bestandserhaltung“ sowie „Mitglieder- & Nutzerinteressen“ bietet nun die

Grundlage für eine langfristige Bestandsoptimierung für den Wohnungsbestand in der Brandenburger Vorstadt. Dabei geht es nicht nur vorrangig um den Erhalt der größtenteils denkmalgeschützten Bausubstanz, sondern auch um soziale Aspekte, wie der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum mit einer guten Wohnqualität sowie einen aktiveren Austausch mit den Nutzern. Nur so lassen sich zukünftige Herausforderungen zielorientierter bewältigen. In diesem Zusammenhang gilt es, sich auch mit ortsansässigen Vereinen und Initiativen auszutauschen und Kooperationen zu vereinbaren. Schlussendlich darf sich die Arbeit der Genossenschaft nicht mehr ausschließlich auf das Verwalten ihres Wohnungsbestandes konzentrieren. Vielmehr muss der Fokus auf ein aktives Quartiersmanagement gelegt werden, sodass ein stärkeres und intensiveres Agieren im Stadtteil möglich ist.