

## PRÄAMBEL

Nie war Genossenschaft so modern wie heute. Aufgeschlossen gegenüber dem Wandel der Zeit stellen wir uns den stetig wachsenden Anforderungen und sind offen für neue Ideen, Produkte und Dienstleistungen und entwickeln selbst nachhaltige, serviceorientierte und individuelle Leistungsangebote. So achten wir unsere Wurzeln, sind uns unserer Geschichte und des erfolgreichen gemeinsamen Weges bewusst und schauen mit Zuversicht und Optimismus in die Zukunft. Es ist dieser Konsens, der die Kultur unseres Gemeinschaftslebens ausmacht.

Er ist zugleich Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung effektiver Wirtschafts- und Servicekonzepte. Diese wachsen im engen Dialog mit unseren Mitgliedern. Wir denken visionär, planen mit Weitblick und entscheiden konsequent im Sinne Aller. Wir sehen es als unsere unternehmerische Verantwortung an, engagiert und über die gesetzlichen Vorgaben hinaus zu einer sozialen Entwicklung unserer Gesellschaft sowie zur nachhaltigen Nutzung und Erhaltung der geschaffenen Werte beizutragen. Wir wagen neues Denken, nutzen neue Chancen und gehen neue Wege.

Das Unternehmensleitbild der Wohnstätten Wanne-Eickel eG soll allen Mitarbeitern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und der interessierten Öffentlichkeit eine Orientierung über den Unternehmenszweck, die Werte, Ziele und die Führung und Zusammenarbeit geben.

Wanne-Eickel, im Juni 2016

Wohnstätten  
Wanne-Eickel eG

Der Vorstand

## **UNTERNEHMENSZWECK UND -AUFGABEN**

### **Das oberste Ziel der Genossenschaft und ihre Aufgaben leiten sich direkt aus der Satzung ab:**

- „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“ Satzung § 2 (1)
- Die Genossenschaft gehört den Mitgliedern. Sie sind unbestreitbarer Mittelpunkt – sowohl unseres genossenschaftlichen „Wirkens“ und „Handelns“ in der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.

### **Die Erfüllung unserer genossenschaftlichen Aufgaben erreichen wir durch:**

- Neubau von Genossenschaftswohnungen
- Intensive technische Bestandspflege
- Wohnumfeldverbesserungen durch Gestaltung der Außenanlagen und in Kooperation mit der Stadt Herne
- Beratungs- und Betreuungsangebote unter anderem für ältere, alleinerziehende und behinderte Mitglieder sowie für Menschen mit Migrationshintergrund
- Wohnbegleitende Maßnahmen und Dienstleistungen

## DIE ZWÖLF SÄULEN DES UNTERNEHMENSLEITBILDES

### 1. Wir stehen für genossenschaftliches Wohnen

Unsere Mitglieder sind zugleich unsere Kunden, sind unsere Eigentümer. Sie stehen im Mittelpunkt unseres täglichen Handels. Demokratische Grundregeln, Gemeinschaft und Gemeinsinn sind Garanten einer genossenschaftlichen Wohnkultur, aus der jedes Mitglied eine Fülle von Vorteilen ziehen kann.

Unsere Mitglieder sind Nutzer statt Mieter. Jedes Mitglied unserer Genossenschaft steht gegenüber anderen Bewerbern auf dem Wohnungsmarkt in wirtschaftlicher, sozialer und demokratischer Hinsicht besser da. Der wirtschaftliche Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens ist ein besonders gutes Preis-Leistungsverhältnis und die Ausschüttung einer satzungsgemäßen Dividende auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder. Der soziale Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens besteht in der starken Gemeinschaft, in den besonderen Schutzrechten der Genossenschaftsmitglieder und in unserer sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern. Der demokratische Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens liegt darin, dass die Mitglieder an der genossenschaftlichen Willensbildung beteiligt sind.

„Das Mitglied im Mittelpunkt“ heißt für uns auch, dass wir uns bemühen, individuelle Anliegen unserer Mitglieder so weit wie möglich zu berücksichtigen.

### 2. Wir fördern unsere Mitglieder

Wir fördern unsere Mitglieder durch

- eine angemessene Verzinsung ihrer Genossenschaftsanteile bei nachhaltiger Wirtschaftlichkeit und Werterhaltung ihrer Anteile,
- angemessene, kostenorientierte Nutzungsgebühren, die ein optimales Preis-Leistungsverhältnis bieten,
- eine hohe Servicequalität.

### **3. Wir garantieren ein sicheres Zuhause**

Die Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von Menschen mit einem gemeinsamen Interesse an zukunftssicherem Wohnen. Dieser Zusammenschluss bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität durch

- ein sicheres Wohnen: die Genossenschaft verzichtet auf ihr Eigenbedarfskündigungsrecht; sie ist unabhängig von individuellen Vermieterinteressen,
- dauerhaft günstige, kostenorientierte Nutzungsgebühren,
- die Versorgung mit qualitativ hochwertigem und gesundem Wohnraum.

### **4. Wir sind eine Servicegenossenschaft mit ständigem Bestreben nach höchster Dienstleistungsqualität**

Wir bieten unseren Mitgliedern umfassende Serviceleistungen, die weit über das übliche Spektrum hinausgehen. Um die Spitzenqualität der Dienstleistungen zu sichern, hat unsere Genossenschaft ein Qualitätsmanagement eingeführt. Dieses System kontrolliert die Organisation, erkennt sofort Fehlermöglichkeiten, analysiert deren Ursachen und bietet eine geeignete Korrekturmaßnahme, um Fehler direkt zu vermeiden. Darüber hinaus bietet es die Möglichkeit, den Steigerungen der Unternehmenskosten wirksam zu begegnen.

### **5. Wir bieten unseren Mitgliedern zusätzliche Leistungen durch soziales Engagement**

Mit sozialem Engagement nehmen wir uns der Anliegen unserer Mitglieder und Nutzer an. Probleme werden sachgerecht und menschlich gelöst, beispielsweise in der Schuldnerberatung mit der Vereinbarung von Ratenzahlungen oder durch unsere Vermittlung bei Problemen in der Nachbarschaft. Wir engagieren uns darüber hinaus für die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in unsere Genossenschaft und in die Gesellschaft. Dabei arbeiten wir eng mit der Stadt Herne zusammen.

Weitere Dienste wie z. B. Umzugshilfen, Hoffeste, Vermittlung von Hilfen des täglichen Lebens und weitere Besorgungs- und Betreuungsangebote rund um das Wohnen und das „Miteinander leben“ in der Genossenschaft runden das Angebot ab. Die Genossenschaft ist eine Gemeinschaft und pflegt die Gemeinschaft.

## **6. Wir schaffen und erhalten einen hohen Produktstandard**

Die Genossenschaft garantiert bei Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Bestandspflege und bei der Gestaltung des Wohnumfelds eine hohe Wohn- und Lebensqualität durch

- Qualität der Ausstattung,
- Qualität der verwendeten Materialien,
- innovative Wohnkonzepte,
- Pflege der Wohnquartiere,
- Pflege der Nachbarschaften.

Wir bieten hochwertige Wohnungen in guten Lagen und gutem Umfeld, mit nachbarschaftlichen Strukturen, die über Generationen gewachsen sind.

## **7. Wir fördern und pflegen die genossenschaftliche Wohnkultur**

Genossenschaftliche Wohnkultur heißt für uns das Leben in einer Gemeinschaft und in guten Nachbarschaften. Wir fördern das Engagement und die Mitwirkung unserer Mitglieder. Wir achten auf unsere Nachbarschaften und pflegen unsere Nachbarschaften. Wir wirken darauf hin, dass Nachbarschaften zusammenpassen, unterstützen den Aufbau guter nachbarschaftlicher Beziehungen und vermitteln bei Problemen zwischen Nachbarn.

## **8. Wir unterstützen unsere Mitglieder bei ihren individuellen Anliegen**

Die individuellen Wünsche und Anliegen unserer Mitglieder stehen bei uns im Mittelpunkt. Wir sind eine Servicegenossenschaft, die sich bemüht, individuelle Wünsche und Bedürfnisse nach Wohnungen, nach der Ausstattung, nach dem Wohnumfeld, nach Hilfen und Dienstleistungen so weit wie möglich zu berücksichtigen. Wir passen die Wohnung an die individuellen Bedarfslagen an.

## **9. Wir bieten unseren Mitgliedern gesundes und umweltverträgliches Wohnen**

Bei Neubau und Modernisierung verwenden wir ausschließlich gesunde und umweltverträgliche Baustoffe und Materialien nach dem neuesten Stand der Erkenntnisse. Wir unterstützen unsere Mitglieder bei umweltbewusstem Verhalten.

## **10. Wir sind ein starkes Team durch kompetente qualifizierte Mitarbeiter**

Wir streben nach Spitzenleistungen – auch bei unseren Mitarbeitern. Ein offenes Ohr und kompetente Beratung zeichnen unser Team aus. In persönlichen Gesprächen werden nutzerorientierte Lösungen für gemeinsame Aufgaben durch Kompetenz, Engagement und Erfahrung gefunden. Dies erreichen wir mit motivierten und engagierten Mitarbeitern. Eine optimale Organisationsstruktur unterstützt uns dabei. Ein hohes Ausbildungsniveau unserer Mitarbeiter ist für uns genauso selbstverständlich wie kontinuierliche Fort- und Weiterbildung.

## **11. Wir handeln marktorientiert und nachhaltig wirtschaftlich**

Wir sind flexibel und passen uns den Entwicklungen des Wohnungsmarktes kontinuierlich an. Wohnwünsche ändern sich, technische Entwicklungen schreiten voran. Wir setzen Maßstäbe, indem wir diese Anforderungen gezielt verfolgen und in unseren Quartieren umsetzen. Unsere Leistungsfähigkeit und -vielfalt stellen wir durch eine optimale Betriebsgröße, eine angemessene Eigenkapitalausstattung und eine ausreichende Rentabilität sicher. Wir handeln nachhaltig wirtschaftlich, um das Vermögen unserer Mitglieder zu erhalten. Aufwendungen und Investitionen werden vorher sorgfältig auf ihre Höhe und ihren Nutzen geprüft und unterliegen einer ständigen Kontrolle.

## **12. Wir erwarten von unseren Mitgliedern Beiträge für die Gemeinschaft und unterstützen sie dabei**

Unsere Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von Mitgliedern mit einem gemeinsamen Interesse an zukunftssicherem Wohnen. Um die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nachhaltig zu sichern, erwarten wir von unseren Mitgliedern

- verantwortliches Handeln, insbesondere beim Umgang mit der Wohnung und dem Wohnumfeld,
- die Erfüllung der Pflichten des Nutzers,
- gute Nachbarschaft und gegenseitige Rücksichtnahme,
- Engagement für die Gemeinschaft.

Wir unterstützen unsere Mitglieder bei ihren Beiträgen für die Genossenschaft.

## UNTERNEHMENSZIELE DER GENOSSENSCHAFT

Wir wollen auch nach über 115-jährigem Bestehen eine starke Position im Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt einnehmen. Dies erreichen wir durch folgende an unseren Unternehmenszweck orientierte Ziele:

- angemessene Qualität der Wohnungen
- keine Eigenbedarfskündigung
- ständig anzupassende Dienstleistungsqualität
- innovatives und kundenorientiertes Leistungsangebot
- engagiertes und qualifiziertes Personal
- leistungsfähige Organisationsstrukturen
- Förderung der genossenschaftlichen Wohnkultur

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND -POLITIK

Die Grundsätze unserer Unternehmensführung und -politik in unserer Genossenschaft sind:

### **Akzeptanz**

Grundlage unserer Unternehmenspolitik – intern wie extern – ist die Wertschätzung von Menschen als Persönlichkeiten. Die Wertschätzung ist unabhängig vom Geschlecht, Einkommen, Alter oder Nationalität.

### **Transparenz**

Wir betreiben eine aktive Informationspolitik. Unsere Mitglieder und Mitarbeiter sowie unsere Organe werden ständig über das Geschehen und die Entwicklungen in der Genossenschaft unterrichtet.

### **Selbstverantwortung**

Bei der Bearbeitung von Aufgaben sowie bei der Lösung von Problemen und Konflikten sehen wir die Verantwortung immer bei uns selbst. Wir fördern selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten unserer Mitarbeitern ohne teamorientiertes Handeln zu beeinflussen.

### **Zusammenarbeit**

Die Führungskräfte sind Vorbild durch ihre aufgeschlossene Haltung zur Zusammenarbeit und positiver Einstellung zur Arbeit. In kollegialer Abstimmung erhält und beschafft sich jeder die Informationen, die er zur Ausübung seiner Aufgaben braucht.

### **Kostenbewusstsein**

Bei der Erfüllung unserer täglichen Arbeit streben wir stets nach effizienten und wirtschaftlichen Lösungen. Investitionen werden hinsichtlich Wirtschaftlichkeit sorgfältig geprüft und ständig beobachtet und kontrolliert.

### **Dienstleistungsorientierung**

Wir sind Dienstleister für unsere Mitglieder. Unser Anspruch ist es, die sich wandelnden Interessen und Bedürfnisse unserer Mitglieder als Maßstab zu betrachten, um unsere Dienstleistungsqualität ständig anzupassen und unser Handeln am Wunsch unserer Nutzer zu orientieren.



Die Wohnstätten Wanne-Eickel eG lebt mit ihren Mitgliedern den Beweis, dass ein freiwilliger Zusammenschluss vieler zur Förderung des Wohls des Einzelnen führen kann. Die Idee ist in diesem Sinne zutiefst sozial: Sie bezieht sich auf einen gemeinschaftlichen Kern und fokussiert Mitmenschlichkeit im Ziel.

Die elementaren Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind die Pfeiler der Gemeinschaft, Gleichheit und Gerechtigkeit sind die obersten Gebote, soziale Verantwortung für Nachbarn und Mitbewohner eine erstrebte Selbstverständlichkeit. Indem wir vorausschauend am Leben Anderer Anteil nehmen und Sorge um ihr Wohlergehen tragen, erhalten und entwickeln wir die Qualitäten unseres genossenschaftlichen Zusammenlebens weiter. Das ist die große Aufgabe, der sich unsere Mitglieder und Mitarbeiter gleichermaßen verpflichtet fühlen.