

Ökonomischer
Schwerpunkt der
Nachhaltigkeit

☑ **Effizienz durch Reorganisation**

☑ **SAP bildet Basis für Moderne Wohnungswirtschaft**

Vom
☑ **Telefonischen Kundendienst zur automatisierten Instandhaltung und elektronischen Mietvertragsakte**

☑ **Erfahrungen durch Organisationsprojekte als Maßnahmen der Personalentwicklung**

☑ **Betriebswirtschaftliche Kompetenz: Bildung des Städtischen Immobilienkonzerns PRO POTSDAM**

☑ **Von der internen Kostenrechnung zum Gemeinwohl durch unternehmensübergreifende Kooperationen**

In der 3-Säulen-Definition der

Nachhaltigkeit, bildet der ökonomische Faktor die Basis für die Unternehmensausrichtung. Die Vermeidung von Verlusten ist unabhängig von der Gesellschaftsform eine Voraussetzung für langfristig erfolgreiches unternehmerisches Handeln. Die PRO POTSDAM GmbH, früher GEWOBA, hat im Zeitraum von 2000 – 2005 eine erhebliche Reorganisation ihrer Unternehmensstrukturen umsetzen müssen, um die notwendige wirtschaftliche Stabilität zur Verfolgung des kommunalen Gesellschaftszweck erlangen zu können. Durch Betriebsteilstilllegungen (insbesondere Fremdverwaltung, Rechtsabteilung, Mietenbuchhaltung) und Outsourcing-Maßnahmen (Technische Abteilung, Hauswarte) wurden **fast 60% der Personalstellen** abgebaut. Im gleichen Zeitraum wurde die Unternehmensorganisation mit dem Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung in aufeinanderaufbauenden Teilschritten komplett modernisiert, u.a.:

- Outsourcing der IT-Betreuung (2000)
- SAP-Produktivstart und Monatsreporting an Banken (2001)
- Integrierte Betriebskostenabrechnung (2002)
- Telefonischer Kundendienst mit SAP 24h/7Tage (2003)
- Internetgestützte Handwerkerkopplung mit automatisierter Beauftragung und Abrechnung von Kleinstreparaturen (2004)
- Betriebskostenbenchmarking mit monatlicher Funkfernablesung durch Hauswarte, Data-Mining/Scoring-Verfahren für Mietrückstandsbearbeitung (2005)
- Nach Analyse aller kommunalen Beteiligungen und Feststellung der betriebswirtschaftlichen Kompetenz: Bildung des Unternehmensverbundes PRO POTSDAM unter Eingliederung des städtischen Sanierungsträgers und Entwicklungsträgers, mit dem Schwerpunkt der Entwicklung des Stadtteils Bornstedter Feld (2006)
- Verstärkung der Personalentwicklung (2007)
- Wohnservice: Intensivierung der Vermittlung wohnungsnaher Dienst- und Handwerksleistungen an Mieter (2008)
- Erfolgreiche Einführung der elektronischen Mietvertragsakte (2009)
- Implementierung einer Balanced-Scorecard mit ausgewogenen Gesellschafter-Zielvorgaben als 10-Jahresplan (2011).

Die betriebswirtschaftliche Optimierung der GEWOBA führte nicht nur zu einer deutlichen Reduzierung der Verluste und Stabilisierung der Gesellschaft, sondern überzeugte mit dieser Leistungsfähigkeit auch die Stadtverordneten, die Führung der kommunalen Unternehmen im immobilienwirtschaftlichen Bereich an die GEWOBA zu übertragen. Inzwischen besteht dieser Unternehmensverbund aus 11 Unternehmen, dem weitere Aufgaben zur Unterstützung der Stadtentwicklung übertragen wurden:

- Entwicklung des innerstädtischen Areals Speicherstadt als Infrastrukturmaßnahme für die Landeshauptstadt
- Entwicklung des Potsdamer Olympiastützpunkts „Luftschiffhafen“ u.a. mit dem Neubau einer Mehrzweckhalle aus den Mitteln des Konjunkturpakets II

Mit diesen Aufgaben werden Leistungen für die Stadt erbracht, die über die ökonomische Bewertung der Kosten- und Leistungsrechnung des Unternehmens hinausgehen. Langfristiger Nutzen für die Landeshauptstadt im Sinne der Nachhaltigkeit ist hier die Orientierung.

Das in 2000 vorgegebene Ziel, ab 2011 Gewinne zu erzielen, konnte trotz dieser zusätzlich übertragenen Aufgaben bereits in 2009 erreicht werden.

Von der

☑ **Wirtschaftlichkeit der Sanierungs- und Neubauinvestition**

über die

☑ **energetische Ausrichtung eines Wohngebiets**

mit dem Ziel der

☑ **Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit**

zur

☑ **Wertsteigerung der Immobilien**

durch

☑ **verbesserte Lagekriterien**

Diese unternehmensübergreifende Betrachtung wird auch bei der Entwicklung der „Gartenstadt Drewitz“ deutlich. Ausgehend vom Wettbewerbsbeitrag der PRO POTSDAM in dem vom BMVBS ausgeschriebenen Verfahren mit dem Titel „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf Basis integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“, der in 2009 mit der Silbermedaille zur Umsetzung empfohlen wurde, ist der Unternehmensverbund der stärkste Partner eines Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes, in dem neben der energetischen Sanierung Gebäude und bedarfsgerechtem Wohnungsneubau insbesondere die Energieversorgung und Klimaverträglichkeit und die Sozialverträglichkeit der Umgestaltung des Wohngebiets im Fokus steht. Derzeit wird ein Energiesparkonzept in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und den Stadtwerken vorbereitet (Gartenstadt Drewitz – **Auf den Weg zur Zero-Emission-City**)

Im Rahmen einer durch PRO POTSDAM initiierten „Perspektivwerkstatt“ mit 25 Akteuren aus Stadtverwaltung, Gemeinnützigen Trägern und anderen Multiplikatoren wurde mittels der Szenario-Technik ein gemeinsames Verständnis für eine Vision für Drewitz erzeugt und eine „Allianz für Drewitz“ gegründet, deren Forderungen an die Stadtpolitik in einem einstimmigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Umsetzung des Konzeptes mündeten. (siehe www.gartenstadt-drewitz.de)

Auch wenn Aspekte wie Partizipation, Sozialverträglichkeit und Klimaschutz in der Kostenrechnung zunächst eher als Belastung erfasst werden, so werden die mittelfristigen Effekte der Wohngebietsentwicklung durch den Einsatz von Wohnungswirtschaft, Kommune und Land eine wahrnehmbare Steigerung der Standortqualität und Imageverbesserung bewirken.

Diese Effekte sorgen für eine deutliche Verbesserung der Lagequalität, die sich im Wert („Lage, Lage, Lage“) bzw. der erfolgswirksamen Bewirtschaftung der Immobilienbestände ihren wirtschaftlichen Ausdruck im Sinne der Nachhaltigkeit, also in der Balance zwischen Ökonomie, Sozialen Aspekten und Ökologie, finden wird.