

Ein Gespräch mit Vorstandsmitglied Olaf Klie gerät schnell zur visionären Reise in die Zukunft einer modernen Genossenschaft. Befragt man ihn nach seinen Visionen, kann er sich einen selbstironischen Scherz nicht verkneifen: „Wie sagte Helmut Schmidt? Wer Visionen hat, sollte zum Arzt gehen.“ Er konzentriert sich auf die Zukunftsfähigkeit der BDS.

Genossenschaft mit Weitblick

Diana Hempel,
Dortmund



Projekt
Herrengraben

Seit Mai 2005 ist Olaf Klie Mitglied des Vorstandes der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS), der am Anfang dieses Jahres durch Jana Kilian verstärkt wurde. Zum Zeitpunkt seiner Berufung kannte er das Unternehmen so gut, dass es nicht viel Zeit bedurfte, die ersten Schritte einzuleiten: „Es ist durchaus von Vorteil, wenn man vorher der Prokurist war. Man kennt das Unternehmen und weiß genau, welche Projekte zuerst eingeleitet werden müssen“, erzählt Klie. Nun ist er keiner, der tatenlos Großes daherredet. Nicht umsonst heißt es in Norddeutschland: Watt mutt, datt mutt. So wurden Bereiche wie Hausverwaltung, Vermietung und Mitgliederservice reorganisiert sowie ein Verwalterbüro eröffnet. Die Genossenschaft konnte damit ihre Geschäftsprozesse optimieren und den Mitgliedern einen verbesserten Service anbieten.

Schaffung einer neuen Datenstruktur

Um sich einen Überblick über den aktuellen Stand zu verschaffen, hat die BDS als ersten Schritt ihre Bestände komplett digitalisiert und analysiert. „Damit konnten wir eine ganz neue Datenstruktur schaffen und die wichtigsten Eckdaten für das Bestandsmanagement herausfiltern“, erzählt Klie. Die BDS nutzt für ihr Management die ESS-Software wowi c/s. „Die Software liefert uns die Voraussetzungen zur Führung einer größeren Genossenschaft. Wir haben damit die Transparenz der Bestände, die

wir brauchen und können immer auf die Daten zugreifen“, erklärt er. Die Berufung in den Kundenbeirat der ESS AG nahm Olaf Klie gern an: „Das ist genau der richtige Schritt, um an der kundenorientierten Weiterentwicklung der Software mitzuarbeiten. Schließlich liefert uns die IT alle Werkzeuge, um die Entscheidungen für die Zukunft zu fällen.“

„Wir wollen uns auf unsere Kernkompetenzen konzentrieren.“

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 4822 Wohnungen und zählt über 6300 Mitglieder. Bei beiden Faktoren ist die Tendenz steigend und dafür gibt es gute Gründe. Zum einen investiert das Unternehmen zusehends in Neubauprojekte und zum anderen liegt genossenschaftliches Wohnen im Trend – eine Entwicklung, die der neue Vorstand durch einen entsprechenden Mitgliederservice praktiziert und durch entsprechende Marketingaktivitäten auch kommuniziert, denn die Genossenschaft will ihren Mitgliedern mehr bieten als ein Dach über dem Kopf.

Auch wenn die BDS, gemäß ihrer genossenschaftlichen Tradition, weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen wird, haben die Hamburger ihr Augenmerk auf neue Zielgruppen wie junge Familien, Paare und Singles gelegt, um dem Gedanken der „Wachsenden Stadt“ Rechnung zu tragen. Im vergangenen Jahr wurden 18 Reihenhäuser und zehn Doppelhaushälften fertig gestellt – attraktiver Wohnraum für Familien im Stadtgebiet und das zu genossenschaftlichen Konditionen. Mit der Beteiligung am Großprojekt HafenCity entstehen derzeit acht hochwertige Komfortwohnungen, davon drei Maisonettewohnungen und eine Penthousewohnung.

Für Olaf Klie sind das durchaus die richtigen Schritte, dem Modell Genossenschaft das et-

Vorstandsmitglied
Olaf Klie



was staubig anmutende Image zu nehmen. „Wir müssen bei den Mitgliedern auf nachkommende Generationen setzen und deutlich machen, dass genossenschaftliches Wohnen nichts an Attraktivität verloren hat. Das Wohnen bei Genossenschaften hat sich bewährt. Die Ideen sind zwar alt, aber nicht minder aktuell; sie gelten deshalb auch für die Zukunft.“ Deshalb setzt die BDS neben der Modernisierung des Bestandes verstärkt auf den attraktiven Neubau.

Großmodernisierung im bewohnten Bestand

Derzeit befindet sich die Genossenschaft mitten in einem Pilotprojekt: der Modernisierung im bewohnten Bestand. Was im Osten Deutschlands seit Anfang der 90er an der Tagesordnung war, ist für die Hamburger ein Novum. Ca. ein Drittel der Hausbewohner wohnt seit 44 Jahren in diesem Gebäude. Das Haus erhält eine neue Fassade, größere Balkone, neue Fenster und

einen neuen Aufzug, neue Küchen und Bäder. Außerdem können sich die Mieter in ihrem modernisierten 7-Liter-Haus auf spürbare Einsparungen bei den Energiekosten freuen, mit dem Effekt, dass sich die Modernisierung bei den Mieten nicht wesentlich bemerkbar machen wird.

Für Olaf Klie gibt es für ein gutes Einvernehmen mit den Lärm- und Baudreckgeplagten nur ein Rezept: „Offenheit und Ehrlichkeit ab der ersten Sekunde, dann machen die Mieter auch mit. Natürlich sind wir ihnen auch finanziell mit einer Mietminderung entgegengekommen.“ Entgegenkommen war aber z.B. auch noch an anderer Stelle notwendig, denn einige Mieter hatten sich neue Küchen einbauen lassen, die nach der Modernisierung nicht mehr passen. Klie sieht das pragmatisch: „In diesen Fällen hilft nur eins: Küchenkataloge hinlegen und die Mieter bitten, sich eine neue auszusuchen. Da müssen wir durch.“

Die Beteiligung am Großprojekt Hafen City erfolgte unter dem Aspekt, Mitgliedern nachkommender Generationen moderne Wohnungen anbieten zu können



Die BDS setzt u.a. auf attraktiven Neubau

Fotos: ESS/BDS