



WAS UNS VERBINDET

▶ Die Werte der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg ◀

WAS UNS VERBINDET.

- ▶ Sind Genossenschaften nicht von gestern? Eine lange Tradition haben sie tatsächlich, ihre Anfänge reichen mehr als 200 Jahre zurück. Das heißt aber nicht, dass sie sich überholt hätten. Etwa 8.000 Genossenschaften mit mehr als 23 Millionen Mitgliedern gibt es in Deutschland, und es werden immer mehr: Sie liegen ganz einfach im Trend.

Unsere moderne Gesellschaft ermöglicht uns einen hohen Lebensstandard, wie ihn keine Generation vor uns genießen konnte. Aufgrund von Beschleunigung und der Auflösung sozialer Bindungen bringt sie aber auch Verunsicherungen mit sich. Dem setzt der SBV eine starke Gemeinschaft entgegen, in der sich umeinander gekümmert wird und in der sich alle Mitglieder gut aufgehoben fühlen.

Der SBV geht mit der Zeit, ist innovativ und modern, vergisst aber seine Werte nicht. Da wiederum sind wir ganz traditionell. Solidarität, Hilfsbereitschaft und Respekt haben den SBV groß gemacht, und die Werte leiten uns weiterhin an.

Wirtschaftliches Wachstum – immer mit Augenmaß – ist für unser Fortbestehen notwendig. Dabei orientieren wir uns aber ausschließlich am Wohl unserer Mitglieder. Der Mensch und sein Umfeld stehen im Mittelpunkt unseres Handelns, und unsere Leitsätze bringen das auf den Punkt. Sie werden uns während der täglichen Arbeit den Weg weisen und Ihnen gleichzeitig zeigen, woran Sie bei uns sind.



Das Leitbild hat sich der Vorstand übrigens nicht im stillen Kämmerlein ausgedacht. In mehreren Workshops haben der Aufsichtsrat und alle Mitarbeitenden mit viel Leidenschaft und Ernsthaftigkeit daran mitgewirkt. Das zeigt, wie wichtig uns gemeinsame Werte sind. Künftig geht es vor allem darum, die aus dem Leitbild resultierenden Leitsätze immer und überall umzusetzen – für alle Flensburgerinnen und Flensburger sowie für alle unsere Mitglieder.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jürgen Möller'.

Jürgen Möller

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Ebsen'.

Michael Ebsen

WOZU EIN LEITBILD?

▶ Viele Flensburgerinnen und Flensburger kennen den SBV, sie leben in einer der Wohnungen der Genossenschaft, haben schon eine der zahlreichen Veranstaltungen des SBV oder einen Kurs im SBV-Gemeinschaftshaus 360° besucht. Selbst wer noch nie eine Wohnung in Flensburg gesucht hat, wird etwas mit unserer Genossenschaft verbinden. »Das sind doch die mit den Bushaltestellen«, ist dann oft zu hören.

Der SBV ist in der Stadt tatsächlich an vielen Stellen präsent: mit Werbeplakaten, Bannern und kleinen Schildern an Häusern, mit dem Logo auf den Autos der Hausmeister und auf den Poloshirts der freundlichen Mitarbeitenden, die zum Frühlingserwachen Blumen in der Innenstadt verteilen.

Doch was steckt hinter der Werbebotschaft, was treibt uns an, wie »ticken« wir? Unser Leitbild macht das in vier Leitsätzen deutlich: Wir bilden eine »Starke Gemeinschaft«, sind »Erfolgreich für Flensburg«, wir wollen »Gemeinsam ein Zuhause

schaffen« und sind »Verlässlich als Arbeitgeber«. Was genau darunter zu verstehen ist, wird auf den folgenden Seiten erläutert.

Leitsätze sind für den SBV nichts Neues, unser Handeln ist bereits seit vielen Jahren daran ausgerichtet. Allerdings stammen die letzten Überlegungen noch aus den Jahren 2006/2007. Wir haben sie daher angepasst, schließlich ist die Welt in den vergangenen elf Jahren nicht stehengeblieben. Und der SBV ebenfalls nicht: Die Genossenschaft ist weiter gewachsen, und es sind neue Aufgabengebiete hinzugekommen.

Die aufgefrischten Leitsätze sind das Werk vieler, genauer gesagt: des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der gesamten SBV-Belegschaft. In Workshops haben alle darüber debattiert, gestritten und zusammen Ideen eingebracht. Dutzende Vorschläge sind zusammengekommen, die Auswertung der zwölf Workshops füllt etwa 50 Seiten.

Die rege Beteiligung und das engagierte Mitmachen waren wichtig, denn ein Leitbild soll auch nach innen wirken: als Identifikationsmarke und Orientierungspunkt für alle SBV-Mitarbeitenden und Mitglieder der Genossenschaft. Und natürlich sollen sie auch nach außen wirken, denn an der Umsetzung des Leitbildes wollen wir uns jederzeit messen lassen.

JANUAR 2016

Die Führungskräfte erläutern vor den Mitarbeitenden, welche Rolle die Leitsätze im Arbeitsalltag spielen.

JULI 2016

Der Vorstand geht mit dem gesamten Führungskreis in Klausur. Der Prozess beginnt!

DEZEMBER 2016

Aus den Workshops werden die fünf stärksten Aussagen zu jedem Leitsatz herausgefiltert.

HERBST 2017

Die Marketingkampagne für das erneuerte Leitbild läuft an.

NOVEMBER 2015

Die Frischekur für die Leitsätze beginnt: Der Beschluss, das Leitbild zu überprüfen, wird gefasst, der Weg dahin festgelegt.

APRIL 2016

Eine externe Moderatorin für die Workshops wird engagiert.

AB SEPTEMBER 2016

145 Mitarbeitende und der Aufsichtsrat prüfen die Leitsätze auf Herz und Nieren und machen zahlreiche Veränderungsvorschläge.

JANUAR 2017

Die ausgewählten Aussagen werden intern präsentiert.

▶ STARKE GEMEINSCHAFT

STARKE GEMEINSCHAFT



- ▶ »Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.« Die Worte stammen aus dem 19. Jahrhundert, formuliert von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, einem der maßgeblichen Gründer der genossenschaftlichen Bewegung in Deutschland. Sie galten auch 1949 noch, als Flüchtlinge und Vertriebene den Selbsthilfe-Bauverein (SBV) gründeten, um gemeinschaftlich Wohnraum zu schaffen. Und sie gelten für den SBV noch immer: Dass man in einer »starken Gemeinschaft« mehr erreichen kann als allein, hat keineswegs an Aktualität verloren.

Daher setzen wir viel daran, ein starkes Wir-Gefühl zu vermitteln. Mitglieder wie Mitarbeitende sollen sich als Teil einer großen Gemeinschaft fühlen können und diese mit Leben füllen. Wichtig dafür ist, dass man sich respektvoll und achtsam begegnet.

DAS GILT...

- ... für den **Umgang der Mitglieder untereinander**. Das zeigt eine gelebte Nachbarschaft in den SBV-Quartieren. Zahlreiche Freundschaften haben sich unter Nachbarn entwickelt, das Leben in den Quartieren ist geprägt von einem herzlichen Umgangston und gegenseitiger Rücksichtnahme.

Wer zum SBV gehört, trifft oft auf andere Mitglieder – in den Kursen des Gemeinschaftshauses 360°, Veranstaltungen im KommRein

oder auf einem der zahlreichen Stadtteilfeste und anderen SBV-Veranstaltungen. Viele Feiern organisieren die Nachbarn selbst, immer gern unterstützt durch unsere Bestandsbetreuer und Hauswarte.

- ... für das **Verhältnis zwischen Mitarbeitenden und Mitgliedern**. SBV-Mitarbeitende suchen das Gespräch und den Austausch mit Mitgliedern und Kunden. Sie sind freundliche Ansprechpartner, sei es im Kundenservice, auf den zahlreichen Veranstaltungen des SBV oder auch nach Feierabend beim zufälligen Treffen auf der Straße.

Wer Beschwerden oder Vorschläge anbringen möchte, findet immer ein offenes Ohr. Wir helfen gern, sei es bei praktischen Dingen, die unsere Hausmeister erledigen, oder bei finanziellen Problemen, die unsere Sozialarbeiter auch in Einzelfallberatungen besprechen. Gemeinsam wird eine Lösung gefunden, niemand wird allein gelassen.

- ... für die **Mitarbeitenden im Betrieb**, die wohlwollend und wertschätzend miteinander umgehen. Das stärkt Teamgeist und Motivation, es schafft eine große Identifikation mit den Zielen unserer Genossenschaft.

Der Leitsatz einer »starken Gemeinschaft« beinhaltet auch das Aktivsein: für die Mitglieder Gelegenheiten schaffen, sich zu treffen und etwas zu unternehmen und sie bei den von ihnen organisierten Aktivitäten zu unterstützen. Langeweile und Vereinsamung haben so keine Chance.

Unsere Mitglieder sollen etwas erleben können, allen wird etwas geboten: den Kindern, den Familien, den Senioren. Niemand wird ausgegrenzt, jeder ist herzlich willkommen. Wir bemühen uns darum, alle zu integrieren. Das gilt selbstverständlich auch für unsere neuen Nachbarn, die zum überwiegenden Teil erstmals in Deutschland eine Wohnung bezogen haben. Wir wollen sie dabei unterstützen, sich in ihrer neuen Heimat zurechtzufinden. In einer starken Gemeinschaft fühlen sich alle gut aufgehoben, sie finden dort gegenseitiges Vertrauen sowie ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit. ◀

Starke Gemein- schaft





ERFOLGREICH FÜR FLENSBURG

- ▶ Wenn der SBV alljährlich im Frühjahr seine Geschäftszahlen präsentiert, zeigen die Kurven in der Bilanz regelmäßig nach oben. Das ist für uns als Unternehmen wichtig: Nur durch wirtschaftlichen Erfolg können wir existieren, nur dadurch sind wir handlungsfähig.

Unser wirtschaftlicher Erfolg hat uns in den vergangenen Jahren zum größten Wohnungsanbieter der Stadt werden lassen. Das haben wir durch Wachstum in unserem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum, erreicht, aber auch durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Dazu gehört die Verwaltung von Fremdeigentum ebenso wie die Spareinrichtung, die seit ihrer Gründung 2011 auf Erfolgskurs ist: Die Zahl der Sparer nimmt ebenso kontinuierlich zu wie die Zahl der Sparverträge.

Grundlage des Erfolgs ist solides Wirtschaften. Selbstverständlich ist der SBV up-to-date, wenn es um unternehmerisches und verantwortungsvolles Handeln geht. Der SBV beteiligt sich nicht an spekulativen Geschäften. Die Sparer danken es mit Vertrauen – und ihrem Geld in Form von Beiträgen und Einlagen. Denn dieses Geld wird in erster Linie in den eigenen Wohnungsbestand investiert.

Auch wenn es um Neubauten oder andere Investitionen in die Zukunft der Genossenschaft geht, achtet der SBV darauf, sorgsam und verantwortungsvoll mit dem Geld der Mitglieder umzugehen. Unsere Kunden mit Immobilieneigentum können sich darauf verlassen, dass ihre Objekte in guten Händen von Fachleuten sind, die ihre Aufgabe gewissenhaft und verantwortungsvoll wahrnehmen.

So ist der SBV zu einem bedeutenden Wirtschaftsakteur Flensburgs und seinem Umland geworden. Wir setzen auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt. Wenn Hilfe benötigt wird, sind wir da – wenn wir zum Beispiel ein abrißbereites Haus noch für mehr als ein Jahr als Unterkunft für Geflüchtete zur Verfügung stellen.

Unser wirtschaftliches Handeln ist kein Selbstzweck, es dient letztlich immer der Zufriedenheit unserer Mitglieder, und es versetzt uns in die Lage, auch über die Genossenschaft hinaus Verantwortung zu übernehmen. Beispielhaft sei der Klimapakt erwähnt, den der SBV als Gründungsmitglied mit initiiert

hat und der bundesweit Vorbild für andere Kommunen und Städte geworden ist.

Ganz besonders wichtig ist uns soziales Engagement. Es kommt unseren Mitgliedern und allen Flensburgern zugute, unter anderem in den Kursen des 360°-Gemeinschaftshauses und des Nachbarschaftstreffs KommRein. Über die SBV-Stiftung Helmut Schumann sind wir darüber hinaus an dem Projekt der »Engagierten Stadt« maßgeblich beteiligt. Hier kann der SBV seine Expertise einbringen, wenn es um ehrenamtliches Engagement und nachbarschaftliches Miteinander geht.

Schließlich greifen wir, wann immer es uns möglich ist, auf regionale Dienstleister und Handwerker zurück. Damit sind wir zu einem der wichtigsten Auftraggeber der Region geworden und helfen, Arbeitsplätze zu sichern. Es bestehen langjährige Geschäftsbeziehungen zu den Betrieben der Stadt und der Region. Die Beziehungen sind durch fairen und zuverlässigen Umgang miteinander gekennzeichnet. ◀



Erfolgreich für Flensburg



GEMEINSAM EIN ZUHAUSE SCHAFFEN



- ▶ Flensburg ist eine wachsende Stadt, und Prognosen zeigen, dass dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Mit zahlreichen Neubauten reagiert der SBV auf den Bevölkerungsanstieg.

Selbst wenn das Wachstum stoppen sollte: Jede Stadt, somit auch Flensburg, verändert sich permanent, es kommen neue Menschen hinzu, andere ziehen weiter, die Bevölkerungsstruktur ändert sich und damit auch der Wohnraum, der nachgefragt wird. Mal sind es kleinere Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende oder seniorengerechte Appartements, die benötigt werden, mal brauchen Studenten oder eine Familie ein Zuhause. An diesen Bedarfen orientiert sich der SBV.

Unser Ziel ist es, Wohn- und Lebensraum für alle zu schaffen. Ganz besonders wichtig ist uns dabei: Der Wohnraum soll attraktiv und gleichzeitig bezahlbar sein. Der SBV achtet darauf, dass die Quote für geförderten Wohnraum stimmt. Ein Beispiel ist der Wohnpark Tarup: Mehr als 60 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert und stehen somit auch Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Ein Zuhause bedeutet, ein Dach über dem Kopf zu haben. Und gleichzeitig heißt es noch viel mehr. Es ist immer auch ein geschützter Ort, an dem sich Menschen geborgen und wohlfühlen. Daher ist es uns wichtig, unseren Bestand zu pflegen und ihn »in Schuss« zu halten. Das gilt für die Pflege der Außenanlagen mitsamt der Grünflächen ebenso

wie für die Häuser und Wohnungen selbst. Mal sind es kleinere Dinge, die unsere Hausmeister und unsere Mitarbeiter des Gartenservices schnell in Ordnung bringen können.

Mal sind aber auch größere Maßnahmen erforderlich. Der SBV investiert hohe Summen in Sanierung und Modernisierung. Damit bringen wir den Bestand auf den neuesten technischen Stand. Ein Beispiel ist die Wärmedämmung, für die der SBV seit geraumer Zeit nicht-brennbare Materialien einsetzt. Die energetische Modernisierung schont die Umwelt ebenso wie den Geldbeutel der Mitglieder und Mieter.

Wichtig für ein Sich-Zuhause-Fühlen ist zudem ein vertrauensvolles Verhältnis. Der SBV steht für das Versprechen, die Mitglieder – denen ein lebenslanges Wohnrecht zugesichert ist – von der ersten bis zur letzten Wohnung zu begleiten. Wenn wie an der Exe durch einen Brand der ursprüngliche Wohnraum nicht mehr zur Verfügung steht, sind wir gleich vor Ort und kümmern uns um eine angemessene Wohnung als Zwischenlösung.

Die Mitglieder sollen sich unter dem Dach des SBV heimisch fühlen, in jeder Lebenssituation finden sie bei uns ein Zuhause: als Student, als Eltern oder als älterer Mensch in einem unserer Servicehäuser.

Im Mittelpunkt unseres Bemühens um ein schönes Zuhause für alle steht die Verbesserung der Lebensqualität. Wir möchten dazu beitragen, das Wohnen in Flensburg lebenswerter zu machen und für ein

positives Lebensgefühl sorgen. Dazu gehören gepflegte Wohnungen ebenso wie die Entwicklung von Quartieren als Stätten der Begegnung und zum Wohlfühlen. Wenn der SBV neuen Wohnraum schafft oder bestehenden auf Vordermann bringt, denken wir immer auch an das Wohnumfeld.

Das Quartier soll lebendig sein. Daher berücksichtigen wir, welcher Wohnungstyp in eine Gegend passt, ob dort Schulen oder Kitas in der Nähe liegen, ob es Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten und kleinen Läden gibt. Kurzum: Die Mischung muss stimmen.

Darüber hinaus achten wir darauf, dass sich Gebäudetyp und Fassadengestaltung in die Umgebung einfügen. Wir stimmen uns dabei stets mit Stadtplanern und Architekten ab. Ein Zuhause schaffen wir nicht allein, sondern immer gemeinsam mit anderen. Für uns ist es selbstverständlich, dass wir Meinungen und Vorschläge anderer einholen und sie ernst nehmen. Das gilt nicht nur für Experten, sondern auch für Bewohner und Anwohner. Im Dialog mit ihnen wollen wir ermitteln, was gebraucht wird. Dadurch wissen wir genau, wo der »Schuh drückt« und können rechtzeitig reagieren – damit sich unsere Mitglieder in ihrer Wohnung und ihrem Quartier auch wirklich zu Hause fühlen. Getreu unserem Motto: Wohnen und Leben. ◀



Gemeinsam ein Zuhause schaffen





VERLÄSSLICH ALS ARBEITGEBER



Verlässlich als Arbeitgeber



VERLÄSSLICH ALS ARBEITGEBER



- ▶ Mehr als 20 Mitarbeitende sind seit mehr als 20 Jahren beim SBV beschäftigt, noch einmal so viele sind es seit mindestens zehn Jahren. Diese Zahlen geben nur einen Hinweis darauf, wie sich SBV-Mitarbeitende mit der Genossenschaft identifizieren und welchen Stellenwert Kontinuität und ein gutes Betriebsklima bei uns haben.

Dazu kommen zahlreiche Bewerber, die bei uns eine Anstellung suchen oder eine Ausbildung machen möchten. Das zeigt uns: Der SBV ist als guter Arbeitgeber bekannt, nicht nur als Vermieter und sozial engagierte Genossenschaft ist er ein Begriff in Flensburg und über die Stadtgrenzen hinaus.

Wir bieten sichere Arbeitsplätze. Wir setzen auf langfristige Bindungen und kommen unserer sozialen Verantwortung als genossenschaftlicher

Arbeitgeber nach. Der SBV zahlt keine Dumpinglöhne, wir bieten eine angemessene Bezahlung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag und gute Rahmenbedingungen. Dazu zählen insbesondere umfangreiche soziale Leistungen, die Förderung Einzelner sowie zahlreiche Weiterbildungen unserer Mitarbeitenden und der Auszubildenden. Alle werden regelmäßig auf den neuesten Stand gebracht, wenn es zum Beispiel um den Einsatz von Software geht. Wer darüber hinaus noch seine Fähigkeiten optimieren möchte, bekommt dazu Gelegenheiten.

Der SBV versteht sich als zuverlässiger Arbeitgeber, der selbstverständlich auch alle gesetzlichen Vorgaben beachtet. Die technisch gut ausgestatteten Arbeitsplätze entsprechen modernen Standards. Engagiertes Arbeiten wissen wir zu würdigen, aber auch die Freizeit darf nicht zu kurz kommen. Dafür sorgen wir mit arbeitnehmerfreundlichen Regelungen.

Die Wertschätzung des Vorstands und der Führungsebene gegenüber den Mitarbeitenden sowie zwischen den Mitarbeitenden gehört zu den wichtigsten Umgangsformen in der Genossenschaft. Daraus entsteht ein inspirierender Teamgeist, den langjährig beim SBV Beschäftigte immer wieder loben und den neue Mitarbeiter als besonders positive erste Erfahrung hervorheben. Regelmäßig treffen sich die Mitarbeitenden, sei es im Betriebssport, auf gemeinsamen Weihnachtsfeiern oder auf der alle zwei Jahre stattfindenden Betriebsfahrt.

Die Türen der Führungskräfte stehen immer offen, unsere Mitarbeitenden werden gehört und ernst genommen mit ihren Vorschlägen und anderen Anliegen. Wir setzen alles daran, gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ob Krankheit, familiäre Verpflichtungen oder finanzielle Engpässe: Wir lassen niemanden im Stich. Auf den SBV ist auch als Arbeitgeber Verlass. ◀

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg
Willi-Sander-Platz 1
24943 Flensburg

Tel 0461 31560-0
Fax 0461 31560-560
info@sbv-flensburg.de

► www.sbv-flensburg.de

SBV
WOHNEN UND LEBEN.