



FLÜWO

Unternehmensleitbild





Inhalt

Präambel	2
Bauen und Wohnen	3
Unsere Herkunft	4
Unsere Tradition	5
Wohnungsgenossenschaftliche Organisationsprinzipien	6-7
Langfristiges Denken und verantwortliches Handeln	8
Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern	9
Qualitätsanspruch	10
Unsere Ziele	11
Gemeinsame Zukunft gestalten	12

Präambel

Die FLÜWO ist ein Unternehmen, das sich seit seiner Gründung den spannenden Herausforderungen des wohnungswirtschaftlichen Wettbewerbs stellt. Der stete Wandel des Marktes, die Vielfältigkeit der Aufgabenstellung und die Größe des Unternehmens verlangen eine Orientierung für unser unternehmerisches Handeln. Außerdem wird es für den einzelnen Mitarbeiter zunehmend wichtig, seine Arbeit in einem Gesamtzusammenhang zu sehen. Eine solche Orientierungshilfe will unser Unternehmensleitbild vermitteln. Es fasst die Ziele zusammen, an denen wir uns selbst messen und an denen wir gemessen werden wollen; es beschreibt unsere Werte, unser Selbstverständnis und die Kultur unseres Unternehmens, in Würdigung unseres genossenschaftlichen Auftrages.

Bauen und Wohnen

Menschen brauchen Räume zum Leben, Platz um sich sicher und zu Hause zu fühlen und eigene Träume zu verwirklichen. Diesen Wunsch zu erfüllen hat sich die FLÜWO seit ihrer Gründung im Jahre 1948 zum Ziel gesetzt.

Gründungsgedanke unserer Genossenschaft war es, die vorherrschende Wohnungsnot der Nachkriegsjahre zu lindern und möglichst vielen Menschen zu einer Wohnung zu verhelfen. Seitdem verfolgen wir eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Nach § 2 unserer Satzung besteht unser Unternehmensgegenstand im Bau und der Vermietung von Wohnraum an unsere Mitglieder.

Unsere Herkunft - Unternehmensgeist und Unternehmergeist

Gründung

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG wurde am 6. August 1948 unter dem Namen „Gemeinnützige Flüchtlings-Wohnungsbaugenossenschaft Stuttgart eGmbH“ ins Leben gerufen.

Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte am 2. März 1949.

Gründer

Heimatvertriebene unter Federführung von Dr. Fritz Kleiner.

Aufgabe

Alle genossenschaftlichen Leistungen für den Wohnungs- und Städtebau, vorrangig der Bau und die Vermietung von Wohnungen.

Unsere Tradition

In unserer Genossenschaftsstruktur sehen wir eine Garantie für unternehmerische Unabhängigkeit. Sie bietet Mitarbeitern, Mitgliedern und Mietern Sicherheit und Kontinuität als Basis für die Festigung langfristiger und stabiler Beziehungen.

Unsere Mitglieder erhalten mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Die Menschen wohnen bei unserer Genossenschaft gut und sicher, weil neben den breiten Schichten der Bevölkerung, auch einkommensschwache, gesellschaftlich benachteiligte Mitglieder bei uns eine Chance haben. Zeitgerechte Modernisierung und laufende Instandhaltung sowie im Umfeld gepflegte Wohnanlagen gehören zu unseren Dienstleistungen. Kompetent und zukunftsorientiert bietet die FLÜWO aufbauend auf dieser Tradition Sicherheit in Fragen des Bauens und Wohnens.

Traditionelles Ziel unserer Genossenschaft war es schon immer, unsere Aktivitäten ausschließlich an den Bedürfnissen der Menschen, für die wir da sind, also an unseren Mitgliedern, zu orientieren. Wir sehen in dieser Tradition ein gutes Fundament, die Zukunft zu gestalten.

Wohnungsgenossenschaftliche Organisationsprinzipien

Unserem Mitglied und seinen Angehörigen bieten wir die Sicherheit einer Wohnung als behagliches Zentrum des Lebens.

Mit der Überlassung einer Genossenschaftswohnung zur Nutzung durch unsere Mitglieder ist die genossenschaftliche Förderleistung heute nicht abgeschlossen; vielmehr erstreckt sich der langfristige Förderauftrag auf die Absicherung und Entwicklung des Gutes „Wohnen“.

Mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen ist die Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben unserer Genossenschaft geschaffen. Das so durch die Mitglieder gebildete Vermögen ist an die Aufgabenstellung der Genossenschaft gebunden.

Dies bedeutet:

- die Gewinne der Genossenschaft kommen den Mitgliedern zugute,
- die Gewinnausschüttung an das einzelne Mitglied wird begrenzt,
- der verbleibende Gewinn wird reinvestiert,
- das Mitglied erhält im Falle der Kündigung der Mitgliedschaft grundsätzlich nur das von ihm eingezahlte Kapital zurück,
- der Wertzuwachs dient der Zukunftssicherung der Genossenschaft.

Wohnungsgenossenschaftliche Organisationsprinzipien

Die Förderung des einzelnen Mitgliedes konkretisiert sich in folgenden Bereichen:

- langfristiges, sicheres Wohnen auf der Grundlage der genossenschaftlichen Mitgliedschaft, auch als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter,
- Vermietung mit Sicherung preiswerten Wohnens durch eine unternehmensbezogene und der gebotenen Leistung angemessenen Miete,
- zeitgemäße Ausstattung der Wohnung durch zukunftsweisende Modernisierung in einem gepflegten Umfeld,
- Beobachtung der Markt- und Bevölkerungsentwicklung zum Erhalt gewachsener stabiler Bewohnerstrukturen,
- Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und technologischer Erkenntnisse, auch im Bezug auf Umweltschutz,
- Förderung bestimmter Zielgruppen durch spezifische Maßnahmen (alte und behinderte Personen, Kinderreiche und Alleinerziehende).

Unsere Strategie - Langfristiges Denken und verantwortliches Handeln

Zu den Führungsprinzipien unseres Hauses zählen: langfristiges Denken, Dezentralisierung und Effizienz. Unter unternehmerischem Denken und Handeln verstehen wir: entscheiden, gestalten, verantworten, weiterentwickeln.

Unsere Kompetenz im Bereich der Wohnungswirtschaft sichert uns unsere Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit im Markt und ermöglicht die erfolgreiche Bewältigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels.

Die FLÜWO erreicht dies vor allem durch eine hohe Qualität der angebotenen Produkte, durch ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis, durch soziales Management, durch kundenorientierten Service, durch engagierte und qualifizierte Mitarbeiter/-innen und durch eine moderne Organisationsstruktur.

Unsere Werte - Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern

Die Mitglieder unserer Genossenschaft haben die Voraussetzungen zur Erfüllung von Unternehmensziel und Unternehmensaufgabe durch unsere Satzung geschaffen und können die Umsetzung dieser Vorgaben erwarten.

Da der Dienstleistungsgedanke im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der FLÜWO steht, sind wir für unsere Mitglieder ein moderner und leistungsstarker Partner in allen Fragen rund um die Wohnimmobilie. Wir leisten dieses mit dem Bau von Wohnungen zur dauernden Nutzung der Mitglieder, mittels permanenter Instandhaltung und zeitgerechter Modernisierung sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes. Unsere Dienstleistungen werden ständig an sich ändernde Marktverhältnisse angepasst und bilden damit die Voraussetzung für die kontinuierliche Entwicklung der Genossenschaft. Die Motivation unserer Mitarbeiter/-innen im Innen- und Außendienst garantiert eine schnelle Reaktion auf die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder. Durch Offenheit und Informationen sollen die Mitglieder am Geschehen in der Genossenschaft beteiligt werden.

Qualitätsanspruch

Es wird zugesichert, dass die FLÜWO marktkonform und nach betriebswirtschaftlichen sowie genossenschaftlichen Grundsätzen arbeitet.

Zielgruppenorientierte Leistungen und mitgliederorientierter Service garantieren ein dauerhaftes, langfristiges und attraktives Wohnungsangebot. Wir bieten unseren Mitgliedern bei vertragsgrechtem Verhalten Kündigungsschutz und sichere Dauernutzungsverträge.

Zur Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft gehören marktgerechte Nutzungsgebühren, aber keine extremen Mietsteigerungen. Gemäß der Tradition der FLÜWO werden erwirtschaftete Gewinne vorrangig zur Bewältigung der Unternehmensaufgaben reinvestiert.

Unsere Ziele

Zeitgemäße Leistungs- und Serviceangebote bedingen eine zukunftsorientierte Personalentwicklung, die Berufsperspektiven ebenso wie Aus- und Fortbildung umfasst. Der Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft bedarf optimal qualifizierter und motivierter Mitarbeiter/-innen als Voraussetzung zur Erfüllung der vielfältigen Leistungen.

Unsere Mitarbeiter/-innen werden leistungs- und erfolgsorientiert eingesetzt. Die Aufgaben werden verantwortungsbewusst, engagiert und kreativ erfüllt. Unsere gemeinsamen Ziele setzen wir in flexibler und interdisziplinärer Teamarbeit um. Die FLÜWO bietet moderne, zweckmäßig gestaltete sowie sichere Arbeitsplätze und Bezahlung nach Qualifikation, Leistung und übertragener Verantwortung.

Gemeinsame Zukunft gestalten

Unsere freiwillig übernommene Aufgabe der sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung (gemeinnütziger Zweck) unserer Mitglieder betrachten wir als Beitrag zu einer menschlicheren Gesellschaft.

Wir stellen uns dieser Verantwortung und werden im Interesse unserer Mitglieder ebenso wie im öffentlichen Interesse die soziale Ausgewogenheit in unseren Wohnquartieren aufrechterhalten. Die FLÜWO hat über Generationen spekulationsfreien Wohnraum geschaffen; diesen Wohnraum wollen wir auch künftigen Generationen von Mitgliedern zur Verfügung stellen.

Die Anerkennung unseres Unternehmensleitbildes stellt für alle Mitarbeiter der FLÜWO eine wichtige Voraussetzung dafür dar, dass und wie wir die uns gesteckten Ziele erreichen. Wir wollen unter dem Dach der Genossenschaft in allen Ebenen und allen Funktionen danach handeln und gemeinsam die Zukunft unseres Unternehmens gestalten.



Gohlstraße 1
70597 Stuttgart

Telefon: 0711-9760-0
Telefax: 0711-9760-299
Internet: www.fluewo.de
E-Mail: willkommen@fluewo.de