

*Nachhaltigkeit für
Wohnungsgenossenschaften –
den Generationenwechsel aktiv gestalten*

Univ.- Prof. Dr. Theresia Theurl
*Institut für Genossenschaftswesen
Universität Münster*

1 Nachhaltigkeit und der Generationenmix

2 Fakten zur Alterstruktur

3 Management des Generationenwechsels

1 Nachhaltigkeit und der Generationenmix

2 Fakten zur Alterstruktur

3 Management des Generationenwechsels

Nachhaltigkeit: Ein Konzept der Forstwirtschaft



Ziel:

Nicht gegen die Natur handeln, sondern mit ihr handeln, um den Wohlstand des Gemeinwesens zu erhalten und das Leben künftiger Generationen zu ermöglichen.

Bäume sollen erst gefällt werden, wenn genügend nachgewachsen seien. Denn ohne Holzvorräte drohen wirtschaftlicher Schaden, geringere Staatseinnahmen und soziale Not.

Hans Carl von Carlowitz (1645-1714)

Management von Nachhaltigkeit
=
Management von Beständen

Management

- ▶ Langfristige Orientierung
- ▶ Erkennen intertemporaler Wirkungsmechanismen
- ▶ Heutige Aktionen / Unterlassungen haben Konsequenzen in der Zukunft

Bestände

- ▶ Immobilienbestände
- ▶ Mitglieder / Mieter
- ▶ Mitarbeiter
- ▶ Wertebestand / Sozialkapital

Nachhaltiger Fit

Wohnungsbestände

- ▶ Zuschnitt
- ▶ Größe
- ▶ Lage
- ▶ Energetischer Status
- ▶ Ausstattung
- ▶ Alter
- ▶ ...

FIT

Mitglieder / Mieter

- ▶ Alter
- ▶ Anspruch
- ▶ Familie
- ▶ Beruf
- ▶ Einkommen
- ▶ ...

Sehr langsame Reaktionszeiten

Genossenschaften und der nachhaltige Fit

Genossenschaftliche Governance bietet Vorteile zur Erreichung des nachhaltigen Fits

Nachhaltiger
MemberValue

Möglichkeit zu langfristigem Handeln mit langfristigen Investitionen

Unmittelbarer
MemberValue

Möglichkeit des flexiblen Angebots von Wohnungen und von zusätzlichen Leistungen

ABER:

- ▶ Bindung über Mitgliedschaft sichert langfristige Beziehung
- ▶ Kann bei der Vermietung u.U. hemmend wirken

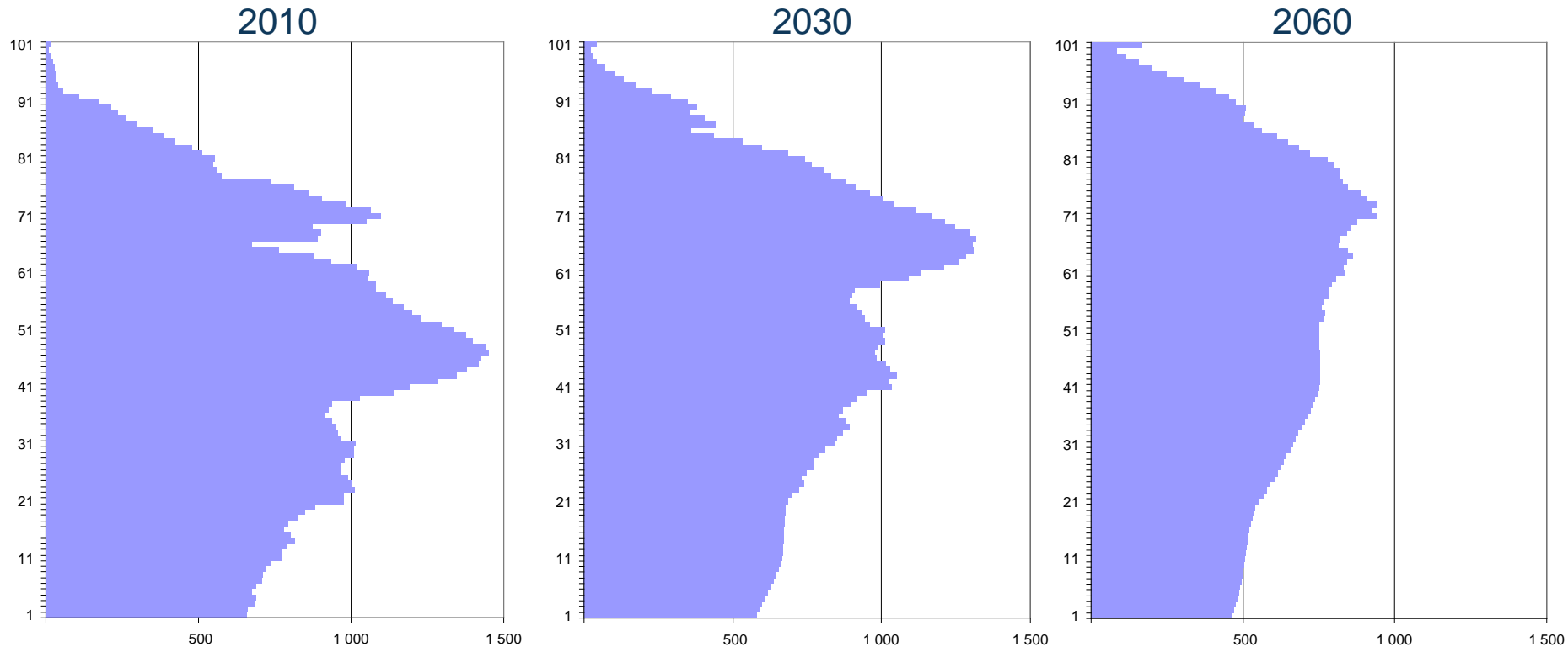
Agenda

1 Nachhaltigkeit und der Generationenmix

2 Fakten zur Alterstruktur

3 Management des Generationenwechsels

Bevölkerungsentwicklung bis 2060



- ▶ Großer Anteil Familien und Post-Familienhaushalte
- ▶ Anteil 60+: 25,6 %

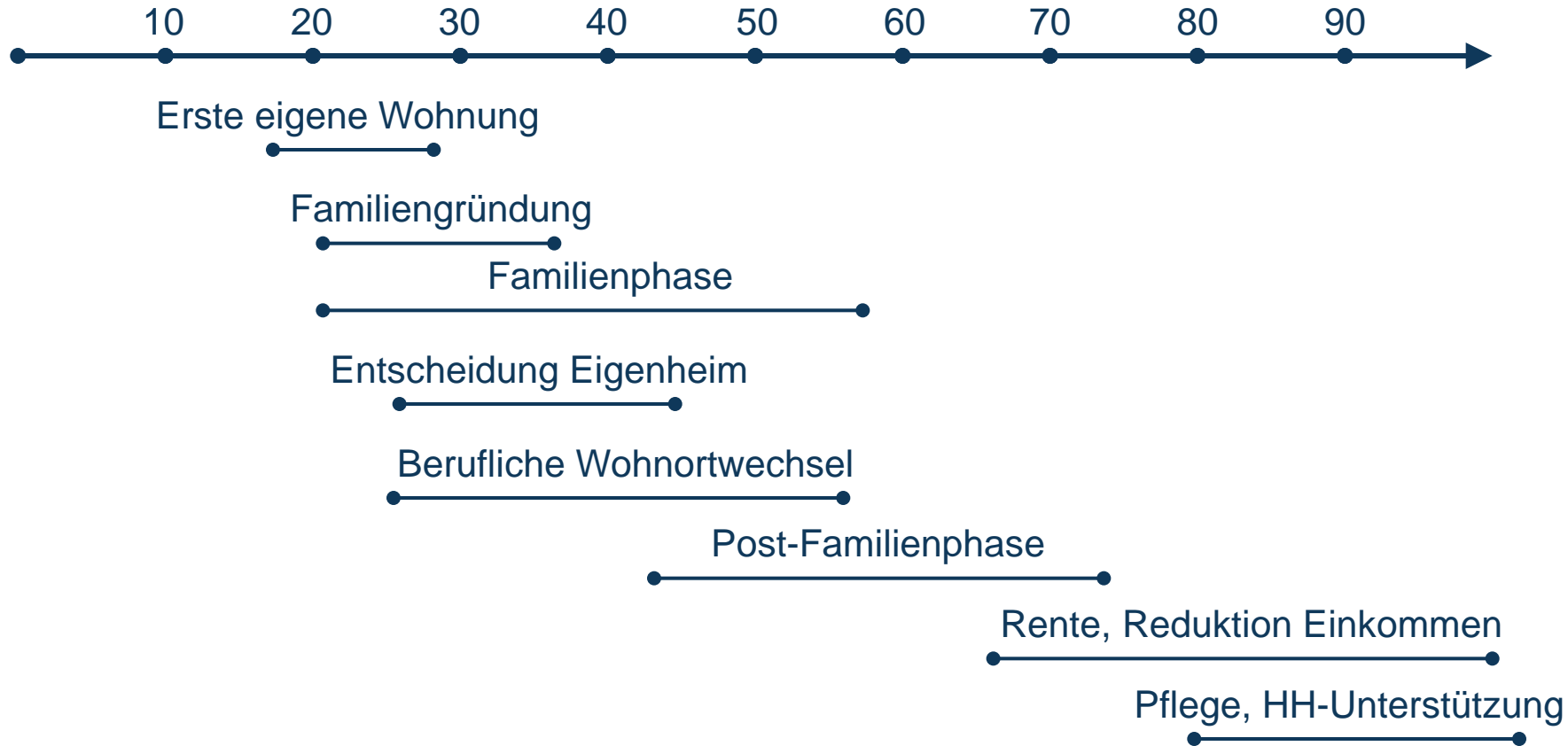
- ▶ „Baby-Boomer“ fast vollständig in Rente
- ▶ Anteil 60+: 36,8 %

- ▶ „Baby-Boomer“ fast vollständig in Rente
- ▶ Anteil 60+: 40,5 %

Quelle: Statistisches Bundesamt: Bevölkerung Deutschlands bis 2060
(Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung)

Prof. Dr. Theresia Theurl ◀

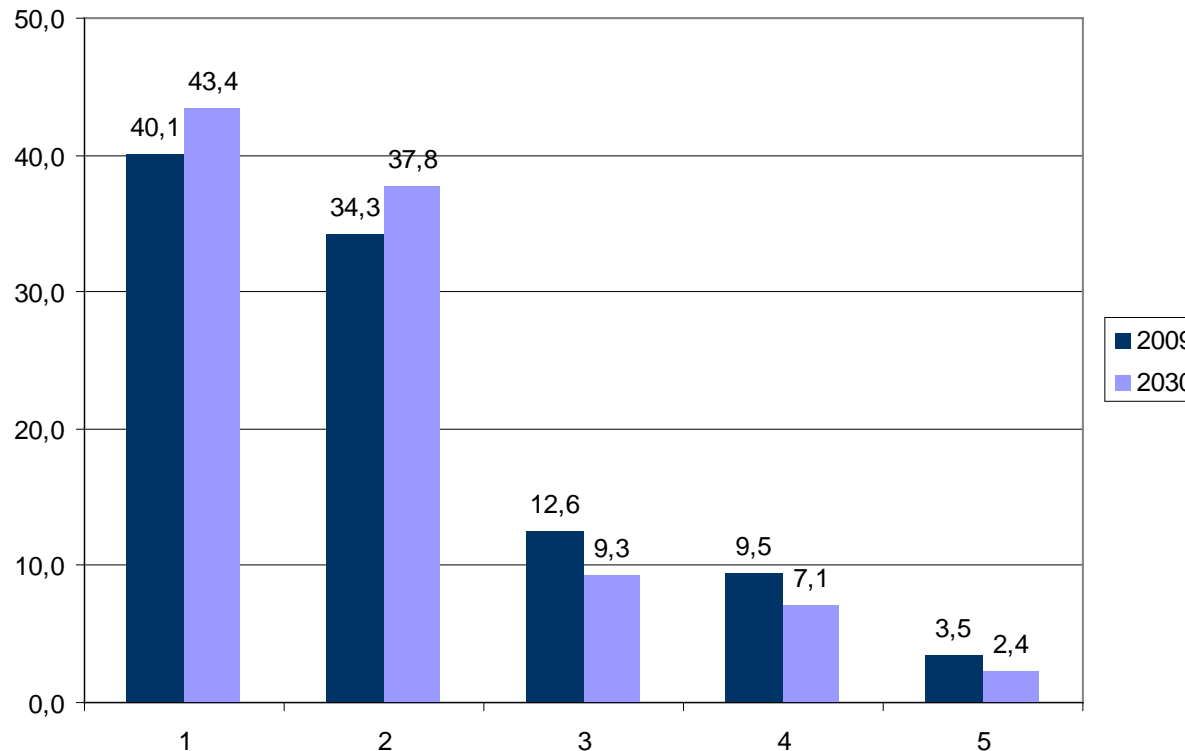
Lebensalter und Bedarfe



→ Altersabhängige Bedarfe für Wohnraum

Haushaltsentwicklung bis 2030

Anteil der Haushalte



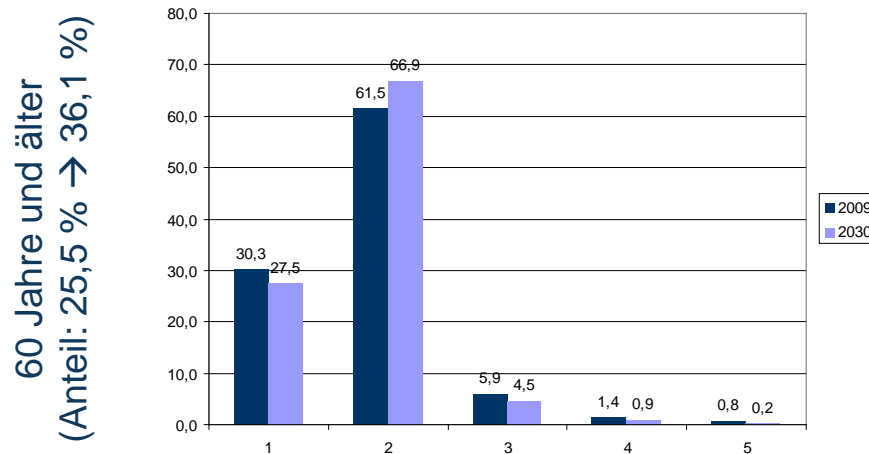
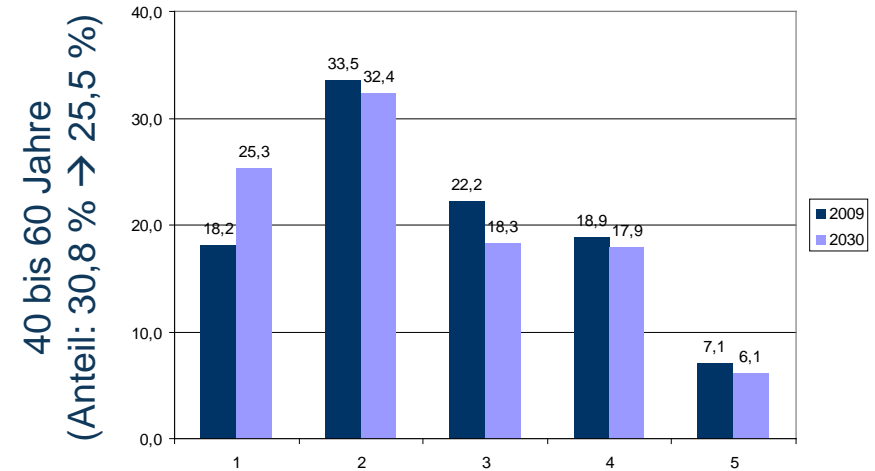
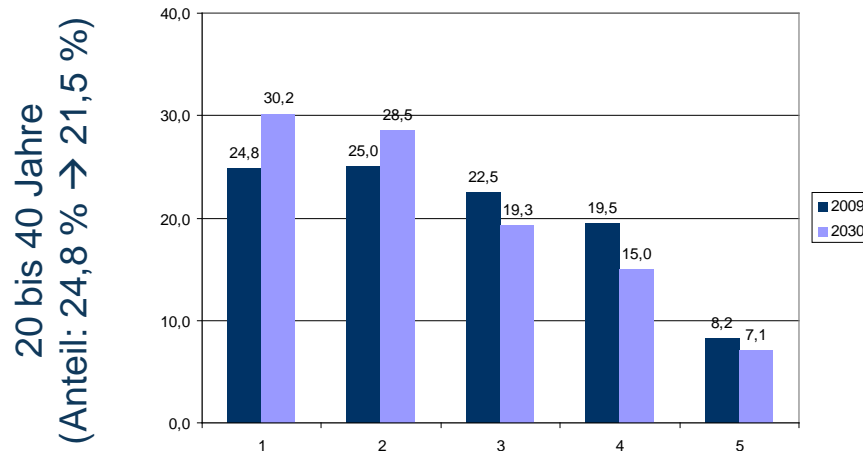
→ Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2030
(Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung)

Prof. Dr. Theresia Theurl ◀

Haushaltsentwicklung bis 2030

Anteil der Personen in Haushalten nach Alter



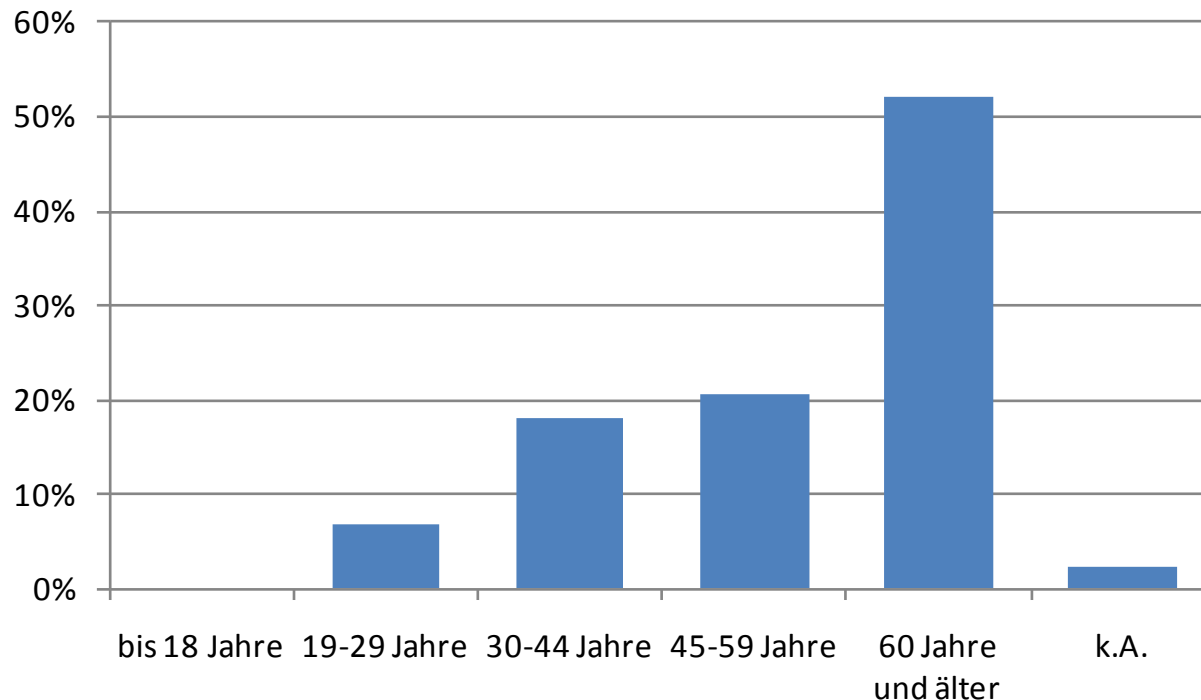
Entwicklung zu Ein- und Zwei-Personen-
haushalten getrieben durch die über
60-jährigen:
2030 leben 25 % der Menschen in Zwei-
personenhaushalten und sind älter als
60 Jahre

Quelle: Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2030
(Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung)

Prof. Dr. Theresia Theurl

Bestand und Perspektive Mitglieder

Altersstruktur Hauptmieter bei Wohnungsgenossenschaften

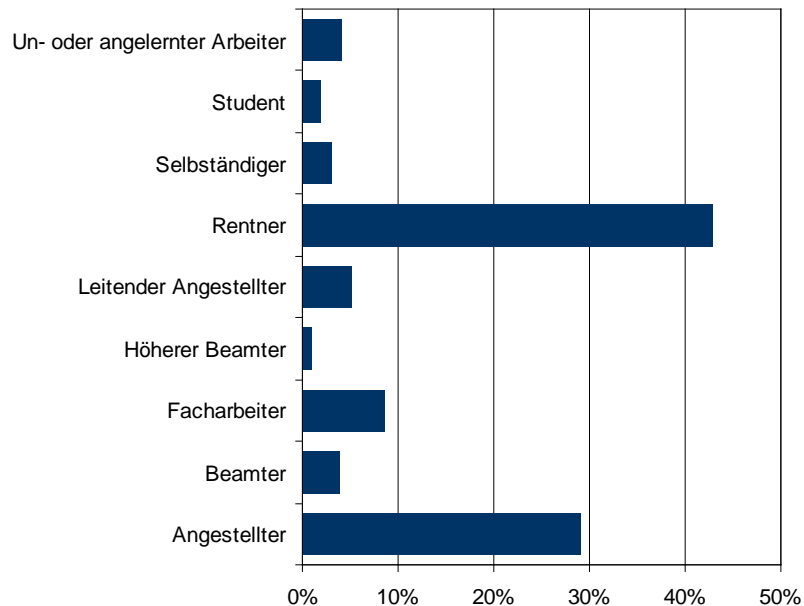


Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften älter als der Bevölkerungsdurchschnitt

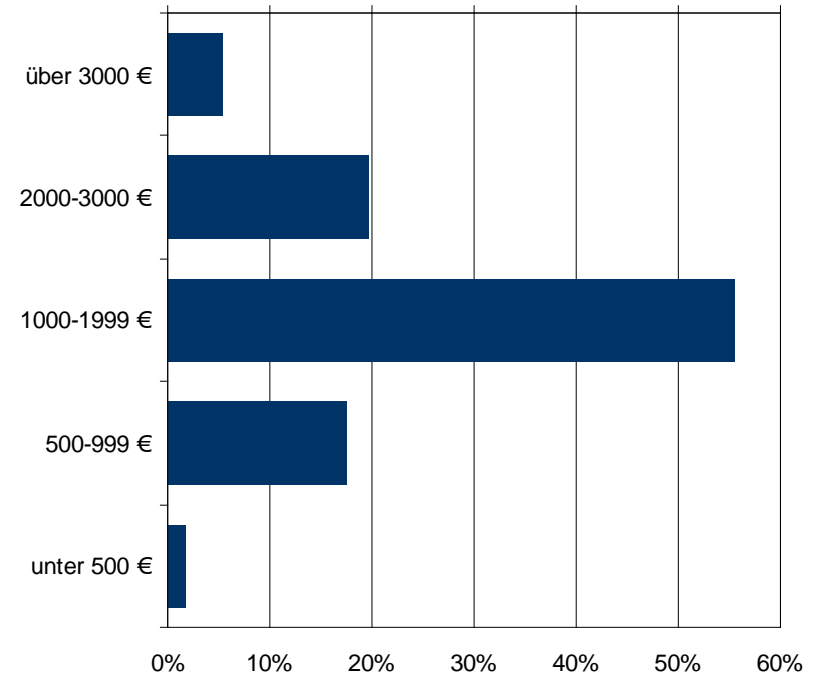
Bestand und Perspektive Mitglieder

Berufs- und Einkommensstruktur der Mitglieder

Berufliche Stellung



Haushaltsnettoeinkommen

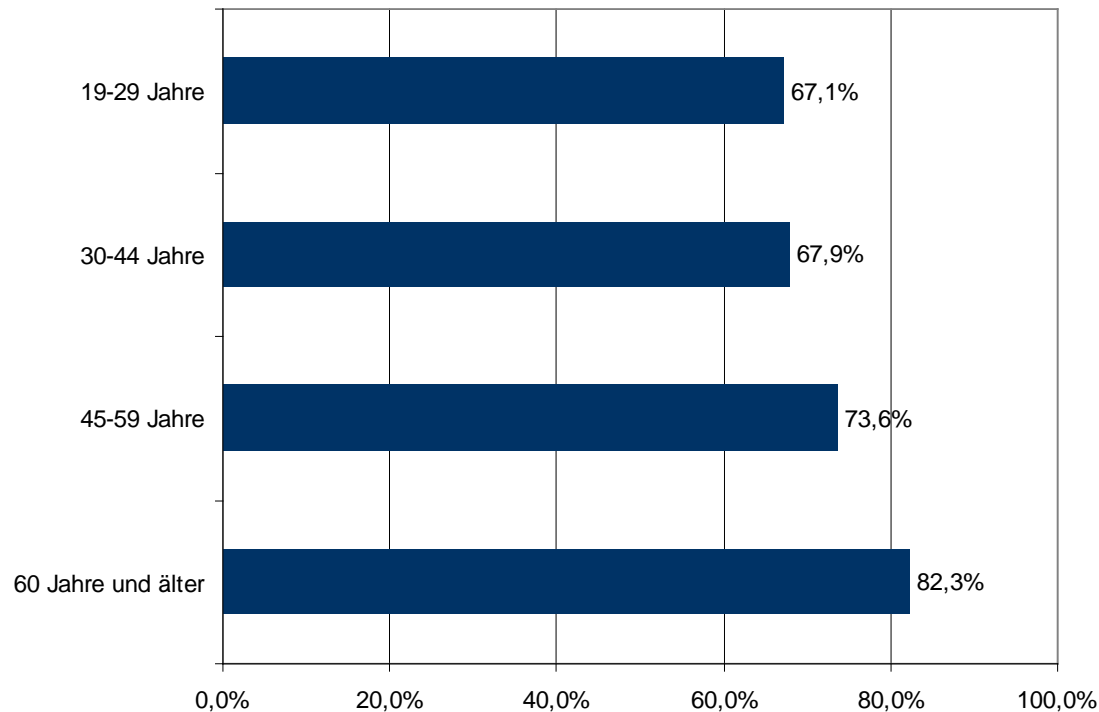


Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften sind (noch) eher homogen und verfügen über eher unterdurchschnittliche Einkommen.

Zufriedenheit mit der Wohnung

Nach Altersgruppen

Mit meiner Wohnsituation bin ich zufrieden
(Anteil „Stimme zu“ und Stimme voll und ganz zu“ in Prozent)

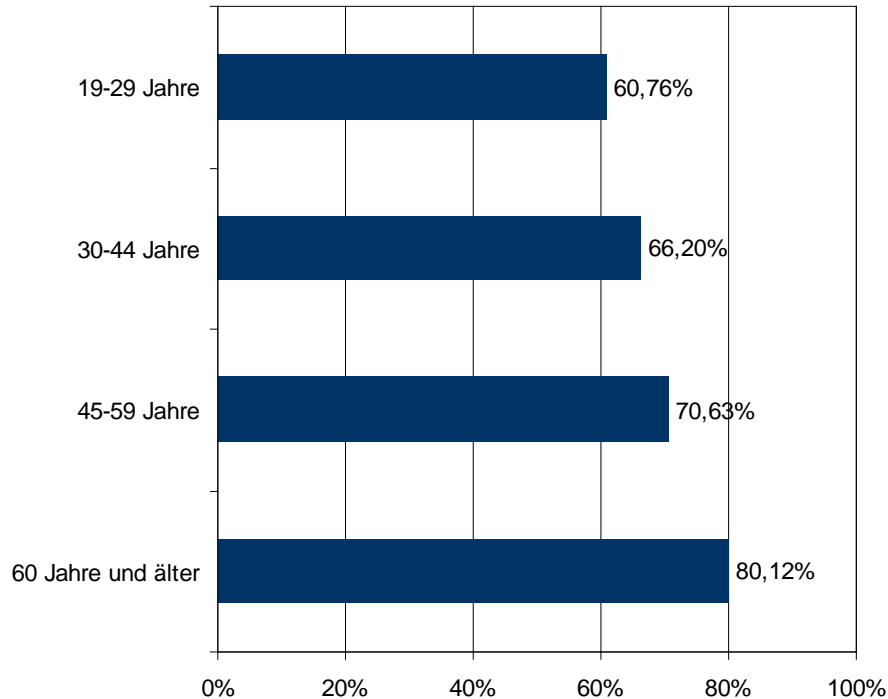


→ Jüngere Mitglieder tendenziell weniger zufrieden

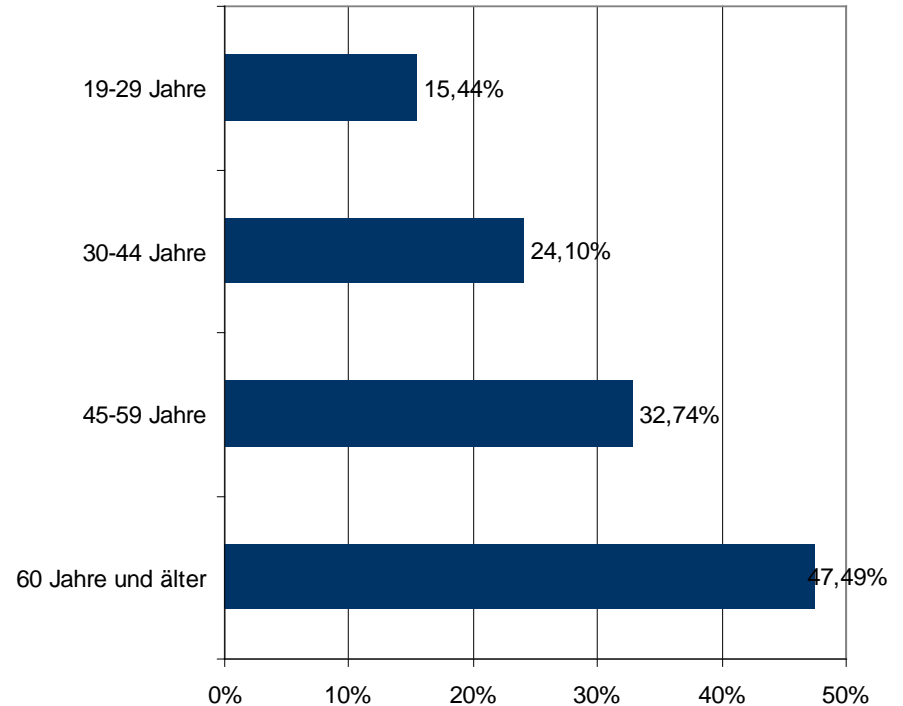
Haltung und Ansprüche (Auswahl)

Nach Altersgruppen

Mitgliedschaft zeichnet sich unter anderem durch das Leben in einer kostengünstigen Wohnung aus.*



Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten ist für das Mitglied wichtig.*



→ Jüngere Mitglieder haben tendenziell andere Ansprüche

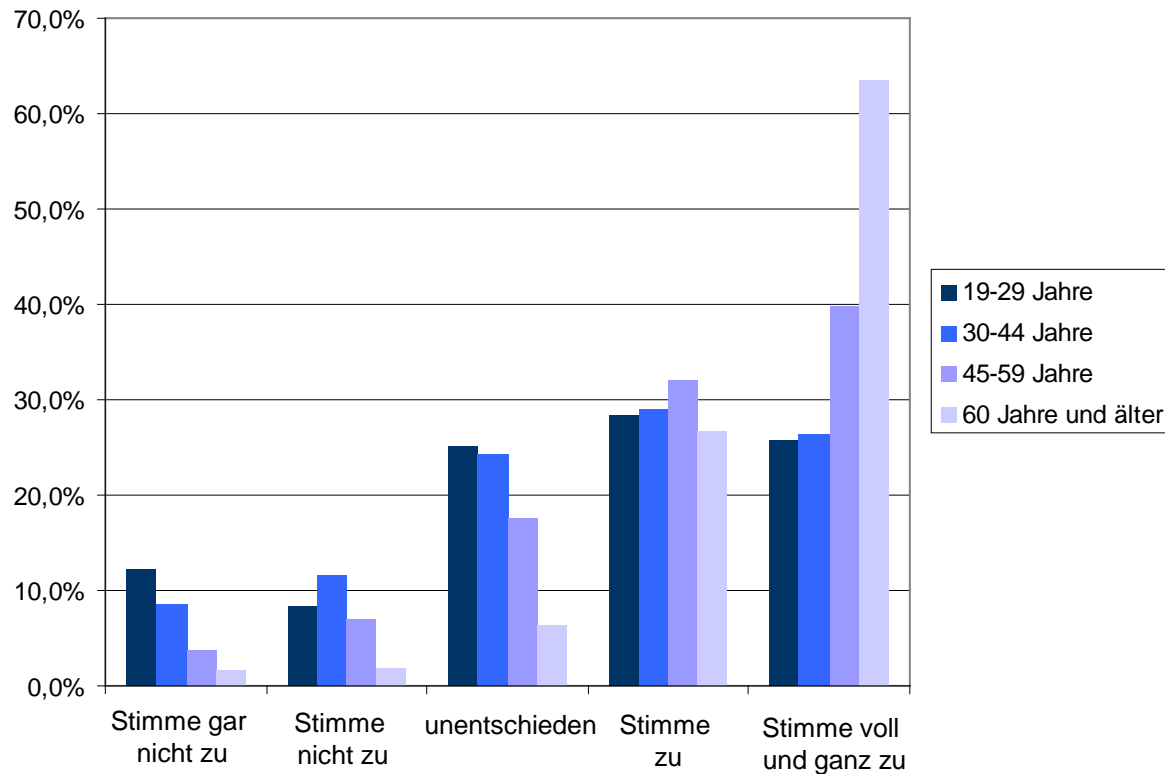
Quelle: IfG-Befragung von Wohnungsgenossenschaften,
* Anteil „Stimme zu“ und „Stimme voll und ganz zu“

Prof. Dr. Theresia Theurl

Wechselbereitschaft

Nach Altersgruppen

Ich bleibe auch in Zukunft in meiner Wohnung wohnen.



→ Jüngere Mitglieder tendieren eher zum Wohnungswechsel

Fakten und Trends



Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften sind tendenziell älter



Wohnungsgenossenschaften werden früher vom demographischen Wandel getroffen



Wachsende Bedeutung von 1- und 2-Personen-Haushalten



Andere Präferenzen und anderes Wohnverhalten jüngerer Generationen

Agenda

1 Nachhaltigkeit und der Generationenmix

2 Fakten zur Alterstruktur

3 Management des Generationenwechsels

Generationenwechsel: Vorgehen

- 1** Aktuelle Demographische Struktur ermitteln
→ Bedarfe ableiten
- 2** Simulation zukünftige Demographiestruktur
→ Dynamisierung der Bedarfe
- 3** Zielgruppenorientierte Ansprache neuer junger Mitgliedergruppen
zur Wiederherstellung einer nachhaltigen Struktur → Marketing
- 4** Anpassungen in der Genossenschaft vornehmen
→ Image
→ Prozesse
→ Produkte (Immobilienbestand, Dienstleistungen)

Jüngere Generationen haben eine andere Wohnnachfrage

- ▶ Bereitstellung von entsprechenden Wohngrößen (größere Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für Singles, Familienwohnungen)
- ▶ Bereitstellung von bestimmten Zusatzdienstleistungen
- ▶ „Wohnen lernen!“ für junge Menschen
- ▶ Umfeldanalyse und –gestaltung (Kindergarten, Betreuung, Schulen etc.)
- ▶ Wohnungsgenossenschaften als Gründungskern für Familiengenossenschaften
- ▶ Dynamische Betrachtung (Nachhaltiger Fit: Wann braucht es welchen Wohnraum für welche Generation)

Jüngere Generationen haben ein anderes Wohnverhalten

Höhere Neigung zum Wohnungswechsel (präferenz-, berufs-, familienbedingt)

→ Höhere Fluktuation

▶ → Höhere temporäre Leerstände

→ Höhere Kosten

→ Vermietungsprozesse gewinnen an Bedeutung!

▶ Andere Bedürfnisse, Bereitstellung anderer Servicedienstleistungen
(„Betreutes Spielen statt betreutem Wohnen.“)

▶ Höherer Bindungsbedarf → Kommunikation der Mitgliedschaft

▶ Andere Kommunikationsprozesse und andere Kommunikationskanäle

▶ Konsequenzen für Personalpolitik: Mitarbeiterschulung, junge Mitarbeiter

Jüngere Generationen durch Image gewinnen

▶ Voraussetzung: Produkte und Prozesse „passen“

Junge Reinterpretation der Genossenschaft

→ Sicherheit

▶ → Verlässlichkeit ohne Abhängigkeit

→ Wohnungswechsel komfortabel möglich bei Bedarfsänderung

→ Betonung der Services

▶ Nutzung neuer Medien

▶ Nutzung junger Informationskanäle

▶ Zufriedenheitsmanagement: Was ist „junger“ MemberValue?

The screenshot shows the homepage of the IfG Münster website. The browser window title is "Institut für Genossenschaftswesen | Home - Mozilla Firefox". The address bar shows "www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/". The website header includes the logo of Westfälische Wilhelms-Universität Münster and the IfG Münster logo. A search bar is located in the top right corner. The main navigation menu includes links for Prof, Organisation, Studium, Forschung, Netzwerk, Events, Kontakt, and myIfG. The page content is divided into several sections:

- TOP-ADRESSEN:** A list of links including IFG Events, IFG Publikationen, Newsletter, Neuerwerbungen, Medienecho, Blog, UK-Glossar, and Coop-Watching.
- Wirtschafts-politischer Ausschuss:** A section with a logo and text.
- Wirtschaftssysteme und Institutionen-ökonomik:** Another section with a logo and text.
- AACSB ACCREDITED:** A circular logo for AACSB accreditation.
- EIN GEWINN FÜR ALLE Die Genossenschaften:** A blue banner with white text.
- BENUTZERANMELDUNG:** A login form with fields for "Benutzername:" and "Passwort:", and an "Anmelden" button.
- Willkommen im Institut für Genossenschaftswesen:** A main heading followed by a paragraph: "Unternehmen erwirtschaften heute einen zunehmenden Anteil ihrer Wertschöpfung in Kooperationen. Deren Ausgestaltungen, ihr Management, die Ursachen und Wirkungen sowie ihr staatlicher Regulierungsbedarf bilden den Inhalt der Aktivitäten des Instituts für Genossenschaftswesen (IfG) in Forschung, Lehre und Praxistransfer." This section includes a photo of a woman.
- Aktuelles aus der IFG-Forschung:** A section featuring a pie chart and text. The pie chart shows: "Operationale Risiken 20,47%", "Marktpreisrisiken 6,47%", and "Adressrisiken 89,30%". The text below reads: "Marktpreisrisiken machen bei genossenschaftlichen Primärbanken nur einen geringen Anteil der aggregierten aufsichtsrechtlichen Risikopositionen aus. Die Adressrisiken nehmen mit durchschnittlich 89,30% das gr... Weiterlesen".
- Studium:** A section with a sub-heading and three items:
 - Einladung zum Kennenlernabend am IFG:** "Termin und Informationen finden Sie hier. Link"
 - IFG-Alumni-Treffen 2013:** "Am 22. und 23. März 2013 findet das IfG-Alumni-Treffen statt. Nähere Informationen dazu finden Sie hier. Link"
 - Lehrveranstaltungen im SS 13:** "Eine Übersicht über die im Sommersemester 2013 vom IfG angebotenen Lehrveranstaltungen finden Sie hier. Link"
- Praxis:** A section with a sub-heading and two items:
 - 21. Symposium "Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften":** "Über "Nachhaltigkeit bei Genossenschaften – Fit für den Generationenwechsel" wird am 20. März im Mövenpick Hotel Münster diskutiert. Link"
 - FfG-Vortrag von Prof. Dr. Janbernd Oebbecke:** "Am 15.03.2013 um 9.30 Uhr lädt die FfG zum Vortrag "Wege aus der kommunalen Schuldenkrise" von Prof. Dr. Janbernd Oebbecke in die WGZ BANK Münster ein. Link"
- Einführungsveranstaltung zur Anfertigung wissenschaftlicher Arbeiten:** "Die Termine für die Veranstaltung im Wintersemester 2012 / 2013 finden Sie hier. Link"
- Forschung:** A section with a sub-heading and one item:
 - Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften – eine**