

# **Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.**

## **(VdW Rheinland Westfalen)**

### 7. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

„Der Staat auf dem Rückzug –

Herausforderungen für die Wohnungsgenossenschaften“

VdW Rheinland Westfalen und IfG Institut für Genossenschaftswesen

am 2. März 2005 in Münster

---

#### Eröffnung durch Herrn Verbandsdirektor Burghard Schneider

Sehr geehrte Frau Professor Dr. Theurl,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie zum 7. Gemeinsamen Symposium des Institutes für Genossenschaftswesen und des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen im Rahmen unserer Veranstaltungsreihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“.

Ich freue mich sehr, dass es nicht nur wieder gelungen ist, eine attraktive Veranstaltung zu organisieren, sondern dass sich das Symposium als eine feste Größe im Veranstaltungskalender für die Wohnungsgenossenschaften etabliert hat.

Dafür sage ich, sehr geehrte Frau Professor Theurl, und Ihrem Institut mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren herzlichen Dank.

Meine Damen und Herren, mit der heutigen Veranstaltung schließen wir an das 6. Symposium am 23. November letzten Jahres an, als wir einzelne Ergebnisse aus dem Bericht der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ der Bundesregierung aufgegriffen hatten. Vor gut einem Vierteljahr hatten wir uns schwerpunktmäßig mit der Marktfähigkeit der Bestände und der Personalentwicklung befasst.

Heute wollen wir nun die Themen „Altersvorsorge“ und „Genossenschaften als Partner der Kommunen“ aufgreifen.

Meine Damen und Herren, gerade das Thema „Altersvorsorge“ ist mit Blick auf den Altersaufbau bei den Wohnungsgenossenschaften von besonderem Interesse. Schließlich bieten sie ihren Mitgliedern einen so genannten „Dauernutzungsvertrag“.

Deshalb ist es nur konsequent, darüber nachzudenken, welche Dienstleistungen und welcher Zusatznutzen den Mitgliedern im Alter geboten werden können, um ihnen ein möglichst langes Verbleiben im vertrauten und angestammten Wohnquartier zu ermöglichen.

Das Thema „Altersvorsorge“ ist auch aus gesamtgesellschaftlicher Sicht von herausragender Bedeutung. Der einstmals als Erfolgsstory gepriesene Generationenvertrag der gesetzlichen Rentenversicherung hat die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Diese Entwicklung ist das Ergebnis einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft und der rückläufigen Beiträge aufgrund der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit.

Und: Unsere Gesellschaft ist an einem historischen Wendepunkt, denn die Zahl der über 60-jährigen Personen ist bereits heute größer als die Zahl der unter 20-jährigen Personen.

Ausweislich unserer Studie „Zukunft des Wohnens“ und anderer Berechnungen wird im Jahr 2040 jeder dritte Einwohner älter als 60 Jahre sein. Und die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung wird auf gerade einmal 50 Prozent absinken.

Entsprechende Korrekturen am Renteniveau wurden bereits vorgenommen, indem das Rentenniveau von 70 Prozent auf 67 Prozent abgesenkt wurde.

Und man muss kein Prophet sein um vorherzusagen, dass weitere Korrekturen am Renteniveau, an den Beitragssätzen oder dem Renteneintrittsalter absehbar sind.

Wenn die Bedeutung der gesetzlichen Rentenversicherung abnimmt, dann gewinnen gleichzeitig Systeme der betrieblichen und privaten Altersvorsorge an Bedeutung. In diesem Zusammenhang haben kapitalgedeckte Altersvorsorgemodelle Konjunktur, indem ein individueller Kapitalstock aufgebaut wird, aus dem später Ruhestandsleistungen bezogen werden.

Wenn nun auch Wohnungsgenossenschaften Produkte im Rahmen der Altersvorsorge anbieten wollen, ergeben sich für alle Beteiligten Vorteile:

- Für die Mitglieder können im Alter niedrigere Nutzungsentgelte und die Möglichkeit einer kapitalgedeckten Altersvorsorge geboten werden.
- Für die Genossenschaft kann darin, bedingt durch den Kapitalbedarf - beispielsweise für Modernisierungen - , eine zusätzliche Finanzierungsform - auch im Sinne einer geringeren Kapitalmarktabhängigkeit - gesehen werden.

Eine Möglichkeit den erforderlichen Kapitalstock aufzubauen besteht in dem Erwerb von zusätzlichen Geschäftsanteilen.

Dabei sollten uns aber die Erfahrungen mit dem Generationenvertrag der gesetzlichen Rentenversicherung warnen: Mit Blick auf die Altersstruktur bei den Wohnungsgenossenschaften – bei manchen Genossenschaften sind heute schon mehr als die Hälfte der Mitglieder älter als 60 Jahre – sollten wir keine Modelle entwickeln, bei denen die jüngere Generation die Altersversorgung der älteren Generation übernimmt.

Diese Feststellung wird übrigens auch im Expertengutachten betont – ich zitiere: „Eine Umlage zwischen den Generationen erscheint nicht praktikabel.“

Die Expertenkommission kommt zu dem Schluss – ich zitiere noch einmal - , „dass die private Altersvorsorge grundsätzlich ein zukunftssträchtiges und attraktives Geschäftsfeld ist“. Ob überhaupt Altersvorsorgeprodukte von einer Wohnungsgenossenschaft angeboten werden soll, muss man natürlich im Zusammenhang mit ihrer Marktstellung und vor allem ihrer Mitgliederstruktur sehen.

Ich bin deshalb sehr gespannt auf die Ausführungen von Frau Prof. Theurl, Herrn Jörg Schoder aus Freitag, Herrn Hans-Jürgen Hermann aus Berlin und von Herrn Frank Ebler (WRW), die ich alle herzlich begrüße.

Meine Damen und Herren, die Überalterung der Bevölkerung, der Abbau staatlicher Leistungen, Migration und zunehmende Segregationstendenzen fordern den Städten in wachsendem Maße Integrations- und Versorgungsleistungen ab.

Und die Städte sind nun einmal der wichtigste Nukleus für eine positive Entwicklung und Zukunft unseres Staates.

Denn bei aller Sympathie für die ländlichen Regionen oder die stadtnahen Bereiche ist doch mittlerweile klar: ohne funktionierende und florierende Städte gibt es außerhalb von Städten auch keine blühenden Landschaften.

Und es ist mittlerweile auch schon eine Binsenweisheit, dass die Vitalität von Städten unabdingbar mit der Attraktivität als Wohnstandort verbunden ist.

Für die Wohnungswirtschaft – und damit auch die Wohnungsgenossenschaften – ist die Zukunft der Städte deshalb so wichtig, weil sie unseren zentralen Lebensnerv trifft: Nämlich die Vermietbarkeit unserer Bestände und der Erhalt unserer Immobilienwerte.

Nur durch die Verknüpfung von öffentlichen und unternehmensbezogenen Sichtweisen und im engen Zusammenwirken zwischen der Wohnungswirtschaft und den Städten kann der Wohnstandort Stadt nachhaltig gestärkt, mit neuem Leben erfüllt und seine Attraktivität dauerhaft erhalten beziehungsweise gefördert werden.

Die Stadtentwicklung in diese Richtung zu steuern, ist Aufgabe der kommunalen Politik und Verwaltung wie der Wohnungswirtschaft gleichermaßen. Diese beiden Partner

brauchen sich gegenseitig, der eine den anderen. Strategische Allianzen zum Wohnen und Leben müssen gebildet werden, um den demographischen Wandel kooperativ zu gestalten.

Und, meine Damen und Herren, dass sich auch die Genossenschaften an diesen strategischen Allianzen beteiligen müssen, davon bin ich nicht erst seit dem Erscheinen des Berichtes der Expertenkommission überzeugt.

Zwar besteht das zentrale Ziel der Wohnungsgenossenschaften darin, ihre Mitglieder zu fördern.

Aber: Oftmals konzentrieren sich die Bestände der Genossenschaften auf bestimmte Standorte. Und daraus resultiert eine besondere Ortsverbundenheit. Und dieses wiederum bedeutet eine hervorragende Kenntnis der Situation in den Quartieren. Deshalb müssen die Genossenschaften ein grundsätzliches, ja elementares Interesse an einer positiven Weiterentwicklung ihrer Standorte haben.

Diese Partnerschaft zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften – oder: PPP Public Private Partnership – könnte sich auf folgende Handlungsfelder beziehen:

#### 1. Sicherung preiswerten Wohnraums

Die Veräußerung von Wohnungsbeständen durch kommunale oder andere institutionelle Anleger birgt oftmals die Gefahr von Mietpreissteigerungen oder die Verstärkung von Segregationstendenzen. Als Alternative bietet sich der Verkauf an bestehende Genossenschaften.

#### 2. Soziale Quartiersentwicklung

Wohnungsgenossenschaften können als Partner der Kommunen bei der Pflege und Entwicklung von Nachbarschaften in Wohnquartieren eine stabilisierende Funktion übernehmen.

#### 3. Partner der Städte

Ein Bereich kann die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte sein, wenn im Gegenzug die Kommunen die Genossenschaften beim Grundstücks- und Bestandserwerb unterstützen.

Meine Damen und Herren, ich gebe zu, dass das Thema PPP Public Private Partnership für viele Wohnungsgenossenschaften Neuland ist. Aber mit Blick auf die gesamtgesellschaftliche Entwicklung müssen sich auch die Genossenschaften diesem Thema stellen. Die heutige Veranstaltung soll ein Auftakt für diese Diskussion sein.

Ich danke deshalb ganz herzlich zwei Kollegen aus dem Kreis der Genossenschaften, Herrn Friedhelm Deuter aus Lünen und Herrn Winfried Zysk aus Essen dafür, dass sie sich an dieser Diskussion beteiligen. Mein Dank gilt natürlich auch Herrn Schäfer aus Hamburg, Frau Kort-Weiher (Deutscher Städtetag) Köln sowie Herrn Klink aus Lünen für ihre Beiträge.

Ich wünsche auch dem 7. Symposium wieder einen erfolgreichen Verlauf und darf das Wort an Frau Professor Dr. Theurl weitergeben, die Sie in bewährter Weise durch den heutigen Tag führen wird.