Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

(VdW Rheinland Westfalen)

8. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften

„Mitglieder binden und gewinnen –

Informations- und Kommunikationsstrategien“

VdW Rheinland Westfalen und IfG Institut für Genossenschaftswesen am

25. Oktober 2005 in Münster

Begrüßung und Eröffnung
Verbandsdirektor Burghard Schneider

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

ich begrüße Sie sehr herzlich zum 8. Symposium des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster und des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“.

Ich glaube, dass es auch mit dieser Veranstaltung wieder gelungen ist, Ihnen, meine Damen und Herren, ein interessantes Programm zu bieten. Die große Zahl der Anmeldungen belegt es.

Für die, wie immer, hervorragende Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und die Übernahme der Organisation des Symposiums darf ich Ihnen, sehr geehrte Frau Professor Theurl, und dem Institut mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr, sehr herzlich danken.

Meine Damen und Herren, in den beiden letzten Veranstaltungen im November 2004 und im März 2005 haben wir Handlungsempfehlungen aus

dem Gutachten der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ der Bundesregierung aufgegriffen:

- So haben wir uns im 6. Symposium schwerpunktmäßig mit der Marktfähigkeit der Bestände sowie der Personalentwicklung der Wohnungsgenossenschaften befasst.
- Und im 7. Symposium haben wir die Themenfelder „Altersvorsorge“ und „Genossenschaften als Partner der Kommunen“ behandelt.

Die Aufarbeitung des Gutachtens der Expertenkommission wollen wir auch mit diesem Symposium fortsetzen. „Mitglieder gewinnen und binden – Informations- und Kommunikationsstrategien“ – dieses breite Themenfeld steht heute im Fokus der Diskussion.

In dem Gutachten der Expertenkommissionm meine Damen und Herren, findet sich der Bereich „Kommunikation“ in der zweiten Handlungsempfehlung. Dort heißt es (ich zitiere):

„Die Wohnungsgenossenschaften agieren auf Märkten, die in weiten Teilen des Landes gesättigt sind. … Die Wohnungsgenossenschaften werden es in ihrer Branche zunehmend mit Wettbewerbern zu tun bekommen, die ihre interne und externe Kommunikation professionell gestalten“. (Zitatende)

Und zu den Zielen, insbesondere der internen Kommunikation, heißt es in dem Gutachten (ich zitiere noch einmal): „Die interne Vermittlung von Informationen … bildet eine zentrale Basis für Bindung und Zufriedenheit der Mitglieder“. (Zitatende)

In dem ersten Zitat befindet sich ein wichtiges Stichwort: „gesättigte Märkte“.
In dem mittlerweile zum Standardwerk gewordenen Gutachten unseres Verbandes aus dem Jahr 2002 „Zukunft des Wohnens“ haben wir vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zwei Schlussfolgerungen gezogen:

1. Bei allgemeiner Marktsättigung oder -schrumpfung wird es zu einem harten Qualitätswettbewerb zwischen allen Anbietern von Wohnraum kommen.

2. Das Produkt heißt in Zukunft nicht mehr „Wohnung“, sondern das Produkt heißt „Wohnen“ gepaart mit Wohnumfeld und wohnbegleitenden Dienstleistungen.

Diese Thesen, meine Damen und Herren, gelten für Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften **gleichermaßen**. Und deshalb gelten für Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften auch die gleichen Schlussfolgerungen:

Nämlich: Wohnungsunternehmen müssen attraktive Leistungsangebote entwickeln. Wohnungsunternehmen müssen ihren Kunden nicht nur Wohnraum zu einem akzeptablen Preis-Leistungs-Verhältnis bieten, sondern auch ein attraktives Wohnumfeld und wohnbegleitende Dienstleistungen vorhalten.

Dazu gehören vor allem:
- Bestandspflege und Wohnumfeldgestaltung,
- Servicewohnen für behinderte und ältere Menschen,
- Kundenorientierte Dienstleistungen.

Diese Schlussfolgerungen führen – fast zwangsläufig – zu den im Einladungsflyer aufgeworfenen Fragen: Warum soll ein Wohnungssuchender eine Genossenschaft auswählen? Wo liegen die Vorteile einer Mitgliedschaft in einer Genossenschaft?

Für mich sind die Antworten klar:
Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist ein besonderer Wert, ist ein Privileg. Man muss das nur entsprechend kommunizieren.
Eine hervorragende Begründung dafür bietet (wieder einmal) das Gutachten der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ und dessen zentrale Aussage:

Das Wohnen in Genossenschaften ist ein dritter Weg beziehungsweise eine <u>vollwertige</u> Alternative zum Wohnen zur Miete einerseits und dem individuellen Wohneigentum andererseits. Denn: Das gemeinschaftliche Eigentum verbindet die Flexibilität des Wohnens zur Miete mit der Sicherheit einer Dauernutzung der eigenen Wohnimmobilie.

Bei dieser zentralen Aussage ist mir eines wichtig: Das Wohnen in Genossenschaften wird als **gleichberechtigte**, als **eigenständige** Wohnform bezeichnet. Aber nicht als eine **bessere** Wohnform.

Deshalb ist es im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern dringend notwendig, die Wohnungssuchenden davon zu überzeugen, dass es eben besser ist, in einer Genossenschaft zu wohnen und zu leben, als woanders zur Miete oder im Eigentum.

Und dabei spielen die Kompetenzen der Genossenschaften die wichtigste Rolle neben der Qualität der Lage, und des Wohnumfeldes der Wohnungen.

Und das sind nun einmal u. a.

- die Sicherheit:
  Die Genossenschaften schließen mit ihren Mitgliedern Dauernutzungsverträge ab, die ein lebenslanges Wohnrecht garantieren.
- der Service:
  In den Genossenschaften gibt eine breite Vielfalt von wohnbegleitenden Dienstleistungen, die zielgenau auf die Bedürfnisse der Mitglieder zugeschnitten sind.
- Solidarität:
  In Genossenschaften haben die Mitglieder die Möglichkeit, sich durch ehrenamtliches Engagement gemeinsam für ihr Wohnen und Leben einzusetzen – eine wichtige Grundvoraussetzung für Wohnzufriedenheit und Bindung an das Quartier.
- Selbstbestimmung:
  Von der jährlichen Generalversammlung über Siedlungsräte bis zu Hausversammlungen besteht die Möglichkeit, an Entscheidungen über das Wohnen und Leben vor Ort mitzuwirken. – Diese Möglichkeiten hat kein Mieter!

Ich bin überzeugt davon, dass sich durch eine entsprechende Kommunikation dieser Kompetenzen Menschen an die Genossenschaften binden lassen, wenn es gelingt, klar zu machen, dass es ein Privileg ist, Mitglied einer Genossenschaft zu sein.

In diesem Sinne freue ich mich auf die Kurz-Vorträge von Frau Prof. Dr. Theurl, Herrn Prof. Dr. Bruhn (Universität Basel) und Herrn Prof. Dr. Merten zu den Themenfeldern „Member Value Reporting“, „Mitgliederzufriedenheit und -bindung“ und „Kommunikation als Wettbewerbsfaktor“.

Herr Prof. Bruhn und Herr Prof. Merten, seien Sie herzlich willkommen.

Danach finden zu den Themen der drei Vorträge Workshops statt, in denen kurze Impulsreferate von Frau Böhm (Hamburg), Herrn Krause (Solingen) und Herrn Püschel (Lünen) stehen, für die ich bereits jetzt herzlich danke – wie ebenso für die Moderationen der Workshops den Herren Dr. Jeschke (Düsseldorf), Koppmann (Bielefeld) und Meyer (Münster). Auch Ihnen, meine Dame, meine Herren, herzlichen Dank für Ihre Beiträge.

Nach den Berichten aus den Workshops, meine Damen und Herren, erhalten Sie dann noch die neuesten Informationen über die beabsichtigte Novellierung des Genossenschaftsgesetzes von kompetenter Stelle:

Frau Dr. Höhfeld aus dem Bundesjustizministerium wird den Stand der Überlegungen erläutern. Eigentlich wollte ich sagen: „Das steht zugegebenermaßen am 25. Oktober 2005 sicher unter vielen Vorbehalten, da es noch keine neue Koalitionsvereinbarung und keine neue Bundesregierung gibt. Da aber die neue Justizministerin die alte sein wird, können wir wohl davon ausgehen, dass die Novellierung des Genossenschaftsrechtes weiter auf der Tagesordnung steht."

Aber da hatte ich die Rechnung sozusagen ohne die Wirtin, nämlich
Frau Dr. Höhfeld, gemacht, die ich bei uns herzlich willkommen heiße.

Denn gerade rechtzeitig vor unserer heutigen Veranstaltung hat Frau Dr. Höhfeld für das Bundesministerium der Justiz am vergangenen Freitag (21. Oktober) den

> Referentenentwurf eines Gesetzes zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsrechts

an eine Vielzahl von Verbänden – darunter den GdW – mit der Bitte versand, spätestens bis zum 12. Dezember 2005 dazu Stellung zu nehmen.

Meine Damen und Herren, brand-aktueller hätten wir den Abschluss unseres heutigen Symposiums kaum gestalten können.

In diesem Zusammenhang ein kleiner Hinweis: Natürlich wird der GdW eine Stellungnahme gegenüber dem BMJ und dem in einer Frage der Beteiligung der Arbeitnehmer in der Europäischen Genossenschaft federführenden Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit abgeben.

Die Stellungnahme wird von einer Steuerungsgruppe „Novellierung des Genossenschaftsgesetzes“ erarbeitet, die sich aus Vertretern des Präsidiums der BAG Wohnungsgenossenschaften
- der Konferenz der Verbandsdirektoren
- der Konferenz der Prüfungsdirektoren
- des GdW-Vorstandes
- des GdW-Verbandsrats
- und des GdW-Fachausschuss Rechtsfragen

zusammensetzt.

Aus dem VdW Rheinland Westfalen sind Herr Scharlau und ich in der Steuerungsgruppe vertreten.

Meine Damen und Herren, Sie sehen, es lohnt heute besonders, unbedingt bis zum Schluss der Veranstaltung zu bleiben.

Ich wünsche dem 8. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ einen erfolgreichen Verlauf und übergebe das Wort an Frau Prof. Theurl, die Sie, wie immer, gekonnt und charmant durch die Tagung führen wird.