

INFORMATION

13. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

am 04. März 2009

Mövenpick Hotel, Münster



Den Wandel organisatorisch gestalten

Wohnungsgenossenschaften werden mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends konfrontiert, die im Unternehmen auch organisatorisch umgesetzt werden müssen. Dennoch könnten die Wohnungsgenossenschaften unter gewissen Voraussetzungen die Gewinner der Finanz- und Wirtschaftskrise sein. Dies kristallisierte sich im Laufe des 13. Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“, zu dem das Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster (IfG) und der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) am 03. März 2009 nach Münster eingeladen hatten, heraus.

Rund 120 Teilnehmer diskutierten bei der Tagung unter dem Titel „den Wandel organisatorisch gestalten“, wie heute schon mit diesem Wandel und seinen Folgen umgegangen wird bzw. werden sollte. In interessanten Vorträgen zu den Schwerpunkten der Unternehmensführung, dem Einsatz von neuen Kommunikationstechnologien und der Finanzierung in Zeiten der Krise, wurden zahlreiche Impulse gegeben, welche anschließend erörtert wurden.

Zunächst begrüßte Burghard Schneider, Vorstandssprecher des VdW Rheinland Westfalen, die Teilnehmer und blickte hierbei auf zwölf erfolgreiche Veranstaltungen zurück. Die Symposien seien ein gutes Beispiel für eine funktionierende Kooperation des IfG Münster mit dem VdW Rheinland Westfalen und gleichermaßen eine ideale Ergänzung für Wissenschaft und Praxis. Vertrauen sei, aufgrund der großen Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden, die wertvollste Ressource, mit der die Wohnungsgenossenschaften ihre Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit sichern könnten. Folglich sei es u. a. wichtig, sich mit dem Management von Vertrauen als Bestandteil der Unternehmensführung zu beschäftigen. Im Anschluss verdeutlichte Frau Prof. Dr. Theresia Theurl, geschäftsführende Direktorin des IfG Münster, warum die derzeitige Krise auch zu einer Vertrauenskrise geworden ist. Die richtige Antwort hierauf ist die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft. Diese wird als Vertrauensanker identifiziert und ermöglicht die Herausbildung von Vertrauen, das einerseits den wirtschaftlichen Erfolg der Wohnungsgenossenschaft fördert, andererseits aber auch Werte für die Mitglieder schafft und so deren wirtschaftlichen Erfolg sichert. Heinz Fels, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Viersen eG, erläuterte in seinem Vortrag anhand einfach handhabbarer Instrumente, wie auch kleine Wohnungsgenossenschaften Portfolio-Analysen sinnvoll durchführen können.

Nach diesen Ausführungen ging Christoph Beutekamp, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG,

auf die Implementierung eines Risikofrühwarnsystems für mittelgroße Wohnungsgenossenschaften ein. Sein Vortrag stellte insbesondere die Wichtigkeit der Einbeziehung der Mitarbeiter zur Identifizierung und Bewertung der Einzelrisiken dar, um letztlich die Gefahren erkennen und vermeiden zu können. Zur Portfolio-Analyse für große Wohnungsgenossenschaften referierten Gerd Schmidt, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied ebv eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG Wuppertal und Björn Schnake, Geschäftsführer BEAconsult GmbH Hildesheim. Sie gingen hierbei darauf ein, wie Anforderungen zu definieren und umzusetzen sind. Manchmal kann es für das Image der Wohnungsgenossenschaft besser sein, Objekte zu verkaufen anstatt sie aufwändig zu modernisieren und zwar meistens dann, wenn die dann zu erzielende Nutzungsgebühr über dem Niveau des jeweiligen Mietspiegels liegen würde.

Zum Thema der neuen Kommunikationstechnologien sprach Ingo Theel, Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter eG Hamburg und erläuterte, warum das Internet als Vertriebskanal so wichtig sei. 75% der Wohnungssuchenden würden ihre Wohnung über das Internet finden. Diesbezüglich wird dem Internet als Informationstool in der Zukunft eine immer größere Rolle zugesprochen.

Der dritte Schwerpunkt, die Finanzierung, wurde nach der Mittagspause in drei weiteren Vorträgen vertieft. Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied Dr. Klein & Co. AG Lübeck, stellte die Konsequenzen der Finanzmarktkrise für die Wohnungsgenossenschaften in den Mittelpunkt seines Vortrags. Seine zentrale These: „Je schlimmer die Krise kommt, desto besser ist es für die Wohnungsgenossenschaften“, da sie als risikoarme Assetklasse von z. B. Versicherungen oder Versorgungs- und Pensionskassen als Geldgeber wahrgenommen werden. Dies bestätigte Werner Termersch, Vorstandsvorsitzender der Volksbank Baumberge eG, und wies darauf hin, dass die Wohnungsgenossenschaften auch bei Primärbanken gern gesehene Kunden sind.

Im abschließenden Vortrag der Tagung referierte Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender Bauverein zu Lünen, über die Passiv-Portfolio-Analyse der Bilanz als Basis für die Zukunft der Finanzierung.

Das nächste Symposium der Reihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 07. Oktober 2009 ebenfalls wieder in Münster statt.

Münster, 04.03.2009

Präsentationen bzw. Kurzzusammenfassungen der Referate sind unter www.ifg-muenster.de in der Rubrik Events abrufbar. Bildmaterial ist direkt beim IfG Münster erhältlich.

Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster
Am Stadtgraben 9, 48143 Münster
Tel. 0251/83-2 28 95 – Fax 0251/83-2 28 04
E-mail: Joerg-Matthias.Boettiger@ifg-muenster.de, www.ifg-muenster.de
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. (Univ.) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Univ.) Jörg-Matthias Böttiger