

24. Europäischer Tisch

Protokoll

Termin: 5. November 2002

Ort: VdW Rheinland Westfalen
 Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Beginn: 09:00 Uhr

Teilnehmer:

Herr Bosk (Siegfried)	- Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Herr Bußmann (Jürgen)	- Bauverein Bentheim eG
Herr Catau (Fons)	- Woningcorporatie De Woonplaats
Herr Heubrock (Rainer)	- Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
Herr Jeschke (Gerhard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Kremer (Kornelius)	- Wohnungs-Verein Rheine eG
Herr Lensing (Paul)	- Bocholter Heimstätten
Herr Nottenkemper (Klemens)	- Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Van Leeuwen (Jan)	- De Alliantie, hart voor wonen te Huizen
Herr Oberfeld (Franz-Josef)	- Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH
Herr Scharlau (Hubert)	- Bauverein zu Lünen eG
Herr Schneider (Burghard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Schramm (Uwe)	- Kreisbauverein Borken eG
Herr Teunis (Gerrit)	- Woningcorporatie Beter Wonen Hardenberg
Herr Voskamp (Jan)	- Hengelose Bouwvereniging Ons Belang
Herr Weurding (Rene')	- Algemene Stichting Woningbouw Zevenaar
Herr Wiegrink (Hans)	- Bocholter Bauverein eG
Herr Zellnig (Siegfried)	- Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG

Gäste:

Herr Professor Dr. Eichener (Volker)	- InWIS Bochum
Herr Mürköster (Rainer)	- WRW Düsseldorf
Herr Dr. Oskamp (A.G.)	- ABF Research Delft

Abwesend:

Herr Contato (Leon)	- SNHBM Luxemburg
Herr Driever (Paul)	- Site' Woondiensten Doetinchem
Herr Hamers (Coen)	- Woonmaatschappij Dinkelborgh
Herr Hessel (Hans-Josef)	- gws Wohnen Dortmund-Süd eG
Herr Kempink (Bob)	- Aedes vereniging van woningcorporaties
Herr Peeters (Ivan)	- VHM Vlaamse Huisvestings Maatschappij
Herr Nuij (Theo)	- Inspectie Volkshuisvesting Gelderland
Herr Pels (Peter)	- Woonmaatschappij WBO Oldenzaal
Herr Veerman (Henk)	- Wisch Woonbeheer te Wisch
Herr Westerbroek (Leo)	- Woningcorporatie „De Stiepel“ te Zelhem

1. Eröffnung und Feststellung des Protokolls vom 9. April 2002 in Denekamp

1.1 Eröffnung

Aufgrund der krankheitsbedingten Abwesenheit des Vorsitzenden, Herrn Kempink, eröffnet Herr Schneider den 24. Europäischen Tisch. Es besteht Einvernehmen, dass Herr Schneider bis zur Mittagspause und Herr Dr. Jeschke am Nachmittag die Zusammenkunft leitet. Herr Dr. Jeschke wird mit der Protokollführung beauftragt. Nach kurzer Diskussion sprechen sich die Teilnehmer dafür aus, bei der nächsten Zusammenkunft einen stellvertretenden Vorsitzenden für den Europäischen Tisch zu wählen.

Herr Dr. Jeschke berichtet, dass ihm Herr Kempink mitgeteilt hat, dass Herr Nuiy nicht mehr im Ministerium tätig ist und damit auch nicht mehr an den Zusammenkünften des Europäischen Tisches teilnehmen wird.

Weil Herr Professor Eichener durch einen dringenden Termin erst am Nachmittag zu der Veranstaltung hinzukommen kann, und darüber hinaus der Vertreter des belgischen Verbandes VHM, Herr Peeters, seine Teilnahme kurzfristig abgesagt hat, schlägt Herr Schneider vor, in der Tagesordnung wie folgt weiter vorzugehen:

- TOP 2 - Abstimmung von Daten, Themen und Referenten für die nächste
Versammlung im Herbst und Frühling 2003
- TOP 3 - Vorstellung der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland
Westfalen GmbH
- TOP 4 - Bevölkerungsentwicklung in den Niederlanden
- TOP 5 - Wohnmöglichkeiten für Asylbewerber
- TOP 6 - Bevölkerungsentwicklung in Deutschland
- TOP 7 - Verschiedenes

Die Teilnehmer sind mit vorstehender Tagesordnung einverstanden.

1.2 Feststellung des Protokolls vom 9. April 2002 in Denekamp

Im Protokoll sind zwei Änderungen vorzunehmen:

- 1) Punkt 3.2. statt „Von deutscher Seite wird angemerkt, dass die Bocholter Bauverein eG um Verkauf angeboten wird“ muss es heißen, „dass die Bocholter Wohnungsgesellschaft mbH zum Verkauf angeboten wird“.

- 2) Aus der Liste der Teilnehmer des Europäischen Tisches ist Herr Dick Vergunst zu streichen.

Mit diesen beiden Änderungen wird das Protokoll des 23. Europäischen Tisches am 9. April 2002 genehmigt.

2. Abstimmung von Daten, Themen und Referenten für die nächsten Versammlungen im Herbst und Frühling 2003

Der 25. Europäische Tisch findet am 7./8. April 2003 in Luxemburg statt. Weil es sich um die Jubiläumsveranstaltung handelt, wird verabredet, dass zu dieser Veranstaltung auch die Partner und ehemaligen, langjährigen Mitglieder des Europäischen Tisches eingeladen werden sollen. Dabei sollen die den ehemaligen Teilnehmern entstehenden Reisekosten sowie die vor Ort anfallenden Kosten auf die Teilnehmer des Europäischen Tisches umgelegt werden. Als Themen für die 25. Zusammenkunft werden verabredet:

- Was ist für die Wohnungswirtschaft relevant in Europa
Referent: Herr Dr. Jürgen Galonska,
Leiter des Brüsseler Büros des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Was ist für die Wohnungswirtschaft relevant in Europa
Referent: Herr Wolfgang Roth,
Vizepräsident der Europäischen Investitionsbank.

Als Termin für die Veranstaltung im Herbst 2003 wird der 17./18. November 2003 festgelegt. Die Veranstaltung findet auf Einladung des Bauverein zu Lünen eG bzw. der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG in Lünen statt. Auf vielfachen Wunsch werden sich die Herren Scharlau und Heubrock bemühen, eine Bergwerksbesichtigung zu organisieren. Die Themen und Referenten für die Sitzung im November 2003 sollen im Rahmen der Sitzung im April 2003 festgelegt werden.

Die Sitzung im Frühjahr 2004 wird in Enschede stattfinden.

3. Vorstellung der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland Westfalen GmbH

Herr Schneider begrüßt von der WRW Herrn Rainer Mürköster; Herr Mürköster ist bei der WRW Abteilungsleiter für den Bereich Multimedia. Herr Schneider dankt der WRW nochmals für die Einladung zum Abendessen am Vorabend.

Herr Mürköster berichtet im Rahmen einer Power Point Präsentation (Anlage 1), dass die WRW vor 65 Jahren gegründet wurde und derzeit 120 Gesellschafter hat. Dabei ist festgelegt, dass kein Gesellschafter mehr als 5 % Anteile - mit Ausnahme des VdW Rheinland Westfalen - haben soll, damit kein beherrschender Einfluss ausgeübt wird.

Am Beispiel der Beratungsleistungen im Rahmen der Entwicklung von Internetauftritten weist Herr Mürköster darauf hin, dass es zwar in vielen Geschäftsfeldern, in denen die WRW tätig ist, auch andere Beratungsagenturen am Markt gibt, dass aber die WRW einen sehr stark immobilienwirtschaftlich ausgeprägten Hintergrund hat. Dieses ermöglicht es beispielsweise, dass Daten über Wohnungsangebote aus dem Bereich der EDV-Beratung problemlos in den Internetauftritt eines Wohnungsunternehmens überspielt werden können, wenn das Wohnungsunternehmen leerstehende Wohnungen über das Internet vermieten möchte. Im Bereich der Internet-Beratung reicht das Dienstleistungsspektrum der WRW von der Domänenreservierung über die Erstellung von Animationen und die Programmierung von Datenbanken bis zur Erarbeitung eines Konzeptes zur Bekanntmachung der Internetpräsenz und der Eintragung in Suchmaschinen.

Im Rahmen der Breitbandkabel-Beratung begleitet und unterstützt die WRW das Wohnungsunternehmen beim gesamten Entscheidungs- und Umsetzungsprozess von der Ist-Aufnahme in technischer, wirtschaftlicher und vertraglicher Hinsicht über die Mitwirkung bei den Vertragsverhandlungen bis zur Betreuung des Netzaufbaus.

Die Unabhängigkeit und die langjährige Erfahrung im Bereich Multimedia gewährleistet den Unternehmen Entscheidungssicherheit, mehr Service und vor allem Transparenz.

In der anschließenden Diskussion weist Herr Mürköster darauf hin, dass die WRW durchaus auch in der Lage ist, ihre Beratungsangebote - beispielsweise im Bereich IT-Management - in den Niederlanden anzubieten.

4. Bevölkerungsentwicklung in den Niederlanden

Herr Schneider begrüßt Herrn Dr. Oskamp von dem Institut ABF Research aus Delft.

Herr Dr. Oskamp geht in seinem Vortrag (Anlage 2) auf folgende drei Bereiche ein:

1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
2. Wohnungsmarktentwicklung
3. Schlussfolgerungen

In den Niederlanden gibt es derzeit rund 16 Millionen Einwohner; bis zum Jahre 2030 wird noch mit einer Zunahme der Bevölkerung gerechnet. Dabei vollzieht sich die Zunahme der Haushalte schneller als die Zunahme der Bevölkerung. Im Ergebnis klafft eine Lücke von rund 400.000 Wohnungen zwischen der Zahl der Haushalte und der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Eine Vielzahl dieser Menschen leben u.a. auf Hausbooten. Der Grund für die Zunahme der Haushalte ist zum einen die Altersstruktur in der Bevölkerung und zum anderen die wachsende Zahl von 1-Personen Haushalten. Die Zahl der 1-Personen Haushalte wird bis zum Jahr 2030 auf 3,5 Millionen ansteigen.

Während sich die Geburtenrate von 1970 mit rund 250.000 Geburten pro Jahr auf rund 200.000 Geburten im Jahr 1998 reduziert hat, ist im Zeitraum 1950 bis 1998 eine Verdoppelung der Sterbefälle von 75.000 auf 150.000 Sterbefälle im Jahr eingetreten.

Rund 18 % der Einwohner in den Niederlanden sind Ausländer, wobei die Gruppe der Marokkaner und Surinamesen den größten Anteil stellt, während der Anteil der türkischen Bevölkerung nur bei rund 2 % liegt. Allerdings verteilt sich der Ausländeranteil über die Niederlande sehr unterschiedlich: während in den Städten Amsterdam, Den Haag und Rotterdam der Ausländeranteil bei über 30 % liegt, liegt der Ausländeranteil in den ländlichen Bereichen unter 5 %. Inwieweit sich die Einwanderung auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken wird, ist nur sehr schwer vorhersehbar, da sie insbesondere von den ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig ist.

Die Altersstruktur wird sich in den nächsten Jahren nur langsam verschieben; im Jahr 2030 wird der Anteil der über 65-jährigen Menschen in den Niederlanden bei rund 22 % liegen.

Bei der Wohnungsnachfrage ist festzustellen, dass es eine Verschiebung von den eher preisgünstigen Mietwohnungen zum eher höherpreisigen Eigentumsbereich stattfindet. Dieses ist vor allem auf die positive ökonomische Entwicklung in den Niederlanden zurückzuführen.

Als Schlussfolgerungen für die Wohnungswirtschaft stellt Herr Dr. Oskamp folgende Punkte heraus:

- Die Wohnungsunternehmen müssen sich verstärkt dem lebenslangen Wohnen zuwenden

- Die Wohnungsunternehmen müssen sich auch im höherpreisigen Segment engagieren
- In Zukunft wird die Qualität einschließlich Serviceleistungen und Sicherheitsangeboten an Einfluss gewinnen.

In der anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass es teilweise erhebliche Unterschiede zwischen den Niederlanden und Deutschland gibt.

- Während in Deutschland bereits ab dem Jahr 2015 mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet wird, wird dieser erst für das Jahr 2030 in den Niederlanden erwartet.
- Bei der Altersstruktur sind die Unterschiede noch gravierender: Während im Jahr 2030 in den Niederlanden erst 22 % der Einwohner über 65 Jahre alt sind, werden es in Deutschland zum gleichen Zeitpunkt bereits über 30 % sein.

5. Wohnmöglichkeiten für Asylanten

Von den niederländischen Teilnehmern berichtet Herr Fons Catau über ein Projekt des Bauvereins De Woonplaats.

In den Niederlanden sollen zwar die Gemeinden Asylbewerber wohnlich versorgen, aber sie verfügen in der Regel über keinen eigenen Wohnungsbestand. Aus diesem Grunde sind die Gemeinden gezwungen, Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen anzumieten. Damit ist dann üblicherweise eine Mietgarantie verbunden. Somit wurden Asylbewerber bisher übergangsweise in von der Gemeinden angemieteten Wohnungen untergebracht. Dabei wechselten diese Wohnungen ständig. Das Wohnungsunternehmen De Woonplaats errichtet nunmehr in Winterswyk (Anlage 3) eine sogenannte „permanente“ Wohnsiedlung für Asylbewerber, d.h. die Wohnungen stehen ständig für Asylbewerber zur Verfügung. In dem Zentrum sollen ca. 400 Asylbewerber Platz finden.

Darüber hinaus sind die Häuser so konzipiert, dass sie flexibel umgestaltet werden können. So können beispielsweise durch geringe bauliche Maßnahmen die Reihenhäuser in Einfamilienhäuser umgebaut werden.

Die gesamte Planung und Realisierung des Projektes erstreckte sich über 5 Jahre, wobei zwischenzeitlich das Objekt für ein Jahr stillgelegt worden war, weil ein Richter der Meinung war, dass die Architektur nicht ansprechend genug ist. Seit Mitte Oktober d.J. werden die Wohnungen nunmehr von Asylbewerbern bezogen.

Von den deutschen Teilnehmern berichtet Herr Klemens Nottenkemper über ein Objekt der Wohn- und Stadtbau Münster.

Die Stadt Münster hat dahingehend entschieden (Anlage 4), dass keine großen Anlagen zur wohnlichen Versorgung von Asylbewerbern gebaut werden sollen, sondern dass die Asylbewerber in kleine Einheiten über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden sollen. Während Asylbewerber bisher in leerstehenden Kasernen oder Fabrikgebäuden oder sogar in Hotels untergebracht wurden, werden ihnen nunmehr 12 Häuser im Reihenhausstil errichtet. An jedem Standort sollen maximal 50 Personen untergebracht werden. Dabei werden diese Objekte in bestehende Wohnsiedlungen integriert. Die Wohn- und Stadtbau errichtet drei Anlagen selbst, während sie die anderen neun Anlagen betreut. Bei den drei eigenen Objekten wurde allerdings Wert darauf gelegt, dass diese Objekte nicht in eine bereits bestehende Bebauung der Wohn- und Stadtbau angesiedelt werden.

Die Stadt hat die Objekte für fünfzehn Jahre angemietet, wobei eine Option auf eine Verlängerung um zwei mal fünf Jahre besteht. Die reinen Baukosten betragen rund 900 € pro Quadratmeter; die Anfangsmiete beträgt 9,20 € pro Quadratmeter mit einer Preisgleitklausel. Die Wohn- und Stadtbau hat die drei eigenen Objekte ausschließlich mit Eigenmitteln errichtet. Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals beträgt 6,5 %. Im Rahmen der Bewirtschaftung wurden die Instandhaltungskosten doppelt so hoch wie üblich angesetzt; darüber hinaus übernimmt die Stadt Reparaturen bis zu einer Höhe von 10 % der Sollmiete. Zur Betreuung der Wohnanlagen werden für jeweils zwei Objekte ein Sozialarbeiter und ein Hausmeister eingestellt.

Im Ergebnis werden durch diese kleinen Einheiten auch Konflikte der verschiedenen ethnischen Gruppierungen vermieden.

6. Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Herr Dr. Jeschke begrüßt Herrn Professor Dr. Volker Eichener; Herr Professor Eichener ist Geschäftsführer des Instituts InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum GmbH in Bochum.

Im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen hat InWIS ein Gutachten mit dem Titel „Zukunft des Wohnens - Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland Westfalen“ erstellt. Alle Teilnehmer des Europäischen Tisches haben das Gutachten „Zukunft des Wohnens“ erhalten.

Herr Professor Eichener fasst die wesentlichen Ergebnisse wie folgt zusammen (Anlage 5):

- Die Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten 10 - 12 Jahren noch in ruhigen Bahnen verlaufen, aber dem Jahr 2015 wird es zu einem dauerhaft anhaltenden kräftigen Bevölkerungsrückgang kommen
- Haushaltsprognosen werden mit Blick auf die Nachfrageentwicklung immer schwieriger, weil Prämissen wie Heiratshäufigkeit, Scheidungen, 1-Personen-Haushalte, Einkommen sich immer differenzierter entwickeln
- Die Abwanderung von jungen und einkommenskräftigen Haushalten in das Umland kann nur dann gestoppt werden, wenn diesen Nachfragergruppen attraktive Angebote in den Städten gemacht werden
- In den nächsten Jahren wird es zu einer Umkehrung der Zielgruppen von jungen zu alten Haushalten kommen
- Die Haushaltstypen werden sich weiter pluralisieren. Bereits heute sind 6 % der Haushalte Haushalte von Alleinerziehenden
- Die Lebensstilgruppen werden sich noch weiter differenzieren. Somit muss sich das Wohnungsangebot von standardisierten Grundrissen zu zielgruppenorientierten Angeboten entwickeln
- Das Armutspotential nimmt zu und verdichtet sich; insbesondere Altersarmut wird in Zukunft ausgeprägter anzutreffen sein
- Auch bei anhaltender Marktsättigung wird der Neubau in Nischensegmenten weiterhin notwendig sein; die Leerstände werden sich in den Massenquartieren konzentrieren
- Die Strategien für die Vermietung müssen sich im wesentlichen mit Service, flexiblen Grundrissen, wohnbegleitenden Dienstleistungen und der Schaffung von Nachbarschaft befassen
- Die Strategien für Eigentum müssen sich insbesondere auf individuelle Lösungen und Infrastruktur konzentrieren

Der Qualitätswettbewerb zwischen den verschiedenen Anbietern wird sich erheblich verschärfen. Im Ergebnis liegt die Zukunft des Wohnens nicht mehr alleine in dem Produkt Wohnung, sondern in der Schaffung von Wohnen. Die Wohnungswirtschaft muss auf diese Veränderungen u.a. durch Portfolio Management, Produktentwicklung und neue Unternehmensstrukturen reagieren. Von der Wohnungspolitik werden in Zukunft integrierte Zukunftskonzepte, d.h., die Verzahnung zwischen allen Politikfeldern erwartet.

In der nachfolgenden Diskussion wird betont, dass das Gutachten einen hervorragenden Überblick über die gesamte Thematik gibt und die Wirklichkeit der Unternehmen sehr zutreffend abbildet. Das Gutachten ist ein Plädoyer dafür, zukünftig eine Politik für die Quartiere zu machen. Darüber hinaus bricht das Gutachten mit einer Reihe von Tabuthemen. So muss beispielsweise der Stadtumbau Ost ein Politikthema dahingehend werden, dass es nur noch einen generellen Stadtumbau gibt und in diesem Zusammenhang das Thema Abriss in dem Sinne aufgegriffen wird, dass die Städte im Ruhrgebiet eine gleiche Förderung wie die Städte in den neuen Bundesländern erhalten. Außerdem bekräftigt das Gutachten nachdrücklich die von VdW im Rahmen der Umsetzung des Gesetzes zur sozialen Wohnraumförderung auf Landesebene erhobene Forderung, auch nicht-investive Maßnahmen zu fördern.

Es besteht Einvernehmen, in einer der nächsten Sitzungen das Thema „Portfolio-Management“ aufzugreifen.

7. Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.

Herr Dr. Jeschke schließt die Zusammenkunft des 24. Europäischen Tisches um 15:00 Uhr.