

Protokoll des siebenundzwanzigsten Europäischen Tisches Deutschland-Niederlande am 20. April 2004 bei Woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.

Anwesend:

Herr Catau (Fons)	- Woningcorporatie De Woonplaats
Herr Hamers (Coen)	- Woonmaatschappij Dinkelborgh
Herr Hessel (Hans-Josef)	- GWS Wohnen Dortmund-Süd eG
Herr Jeschke (Gerhard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Kempink (Bob)	- Aedes vereniging van woningcorporaties
Herr Lensing (Paul)	- Bocholter Heimstätten
Herr Nottenkemper (Klemens)	- Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Rudolph (Mattias)	- Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH
Herr Scharlau (Hubert)	- Bauverein zu Lünen eG
Herr Schramm (Uwe)	- Wohnbau Westmünsterland eG
Herr Teunis (Gerrit)	- Woningcorporatie Beter Wonen Hardenberg
Herr Veerman (Henk)	- Wisch Woonbeheer, Wisch
Herr Voskamp (Jan)	- Hengelose Bouwvereniging Ons Belang
Herr Wiegrink (Hans)	- Bocholter Bauverein eG.

Abwesend:

Herr Blanc (Rob)	- Woningcorporatie De Woningbouw Weesp
Herr Bosk (Siegfried)	- Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Herr Bussman (Jürgen)	- Bauverein Bentheim eG
Herr Contato (Leon)	- SNHBM Luxemburg
Herr Driever (Paul)	- Sité Woondiensten Doetinchem
Herr Heubrock (Rainer)	- Wohnungsbaugenossenschaft Lünen
Herr Van Leeuwen (Jan)	- De Alliantie, hart voor wonen, Huizen
Herr Pels (Peter)	- Woonmaatschappij WBO Oldenzaal
Herr Schneider (Burghard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Schreel (Yves)	- Vlaamse Huisvestings Maatschappij
Herr Westerbroek (Leo)	- Woningcorporaties "De Stiepel", Zelhem
Herr Weurding (René)	- Algemene Stichting Woningbouw Zevenaar
Herr Zellnig (Siegfried)	- Gemeinnützige Wohnungs-genossenschaft eG.

1. Eröffnung und Genehmigung des Protokolls vom 18. November 2004 in Lünen

1.1 Eröffnung

Um ungefähr 10.00 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Versammlung des siebenundzwanzigsten Europäischen Tisches und heißt alle Mitglieder herzlich willkommen.

Weiter macht Herr Kempink die folgenden Bemerkungen:

Es sind keine neuen Mitglieder anwesend. Herr Kempink hat aber dennoch ein neues Mitglied ausfindig gemacht: Herrn drs. J. van Dam (Jaap) von der Stichting Betuwse Combinatie Woongoed aus Culemborg. Herr Van Dam hat sich sehr begeistert angemeldet, kann heute jedoch leider nicht zugegen sein. Auch gibt es bei dieser Versammlung keine externen Referenten. Die Einführungen werden von Mitgliedern des Tisches vorgenommen.

Anschließend dankt Herr Kempink im Namen aller Mitglieder Herrn Catau für das hervorragende Programm des Vortages und vor allem für dem Besuch des Viertels Roombeek, dem Katastrophengebiet der explodierten Feuerwerksfabrik.

Derzeit entstehen dort viele neue Wohnungen und Apartmenthäuser.

1.2 *Genehmigung des Protokolls vom 18. November 2003 in Lünen*

Zunächst erläutert Herr Kempink, dass er die Anlagen nicht mitgebracht hat, da es so viele waren; anschließend wird das Protokoll behandelt. Das Protokoll wird von den Anwesenden ohne Bemerkungen einstimmig genehmigt.

2. *Vorstellung neuer Mitglieder*

Es sind keine neue Mitglieder anwesend.

3. *Behandlung des Themas "Portfolio-Analyse"*

3.1 *Einführung von deutscher Seite durch Herrn Scharlau*

Herr Kempink bittet Herrn Scharlau, sein Referat zum Thema Portfolio-Analyse abzuhalten. Herr Scharlau erläutert das Thema an Hand einer PowerPoint-Präsentation. Die Bilder sind diesem Protokoll als Anlage 1 hinzugefügt und werden in diesem Protokoll behandelt.

Zunächst wird erwähnt, dass dieses System erst vor kurzem beim Bauverein zu Lünen eingeführt wurde. Bild 2 zeigt die Definitionen aus Sicht der Betriebswirtschaft und des Immobilienportfolios. Es wird hinzugefügt, dass mit diesem System die Beschlüsse einfacher gemacht werden können und dass damit ein besseres Risikomanagement möglich ist. In Bild 3 gibt "KontraG" an, dass damit die Gebrauchszeit abgebrochen werden kann oder nicht. In "IAS 2005" sind die Vorschriften festgelegt, und innerhalb Basel II wird die Kreditwürdigkeit ab 2006/2007 angenommen, womit die Banken keine zu hohen Risiken eingehen, etwa in den neuen Bundesländern.

Zu den Entwicklungs- und Investitionsstrategien (Bild 4) erläutert Herr Scharlau, dass viele dieser Informationen noch bei den Mitarbeitern liegen und daher noch nicht auf Papier stehen.

Bild 5 zeigt, wofür die Analyse benutzt wird. Bild 6 zeigt die Stärken und Schwächen der Portfoliotechnik, wobei bemerkt wird, dass Schulung notwendig ist, um damit umgehen zu können.

Zunächst werden die Phasen des Managements gezeigt (Bild 7), wobei Herr Scharlau erläutert, dass nicht zu viele Informationen festgelegt werden sollten und dass ein Handlungskonzept entwickelt werden sollte.

Bild 8 gibt die Portfoliomatrix wieder. An Hand von Bild 9 erläutert Herr Scharlau die Strategieempfehlungen, und Bild 10 zeigt ein Beispiel aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft.

Anhand von Bild 11 werden Lage- und Objektfaktor behandelt, und mit Bild 12 die Ansätze aus Sicht der Strategie und Liquidität. Aus dem System zeigt Bild 13 das Modell der Infrastruktur, Bild 14 die Sensitivitätsanalyse, Bild 15 das Scoringsmodell der Verkehrsanbindung und Bild 16 die Analyse der Verkehrsanbindung.

Bild 17 gibt Einsicht in Scoring der Wohnqualität, wobei erläutert wird, dass bei mehreren Themen das Image wichtig ist, zum Beispiel bei Bewohnern ausländischer Herkunft; so haben Türken beispielsweise eine eigene "Enklave". Bild 19 und 20 zeigen die Erfassungsbögen zu Lagequalität und Objektqualität. Die Bilder 21 und 22 zeigen eine Matrix zum Gesamtbestand in Lünen. In Bild 23 gibt grün den noch geförderten Bestandteil und gelb den nicht geförderten Teil an. Bild 24 macht deutlich, wo was zu tun ist. So herrscht beispielsweise in der Blücherstraße ein schlechtes soziales Klima. Der Steckbrief auf Bild 25 gibt die finanzielle Position pro Projekt wieder. Abschließend erklärt Herr Scharlau, dass es sich um bekannte Verwaltungsinformationen handelt und dass die Planung noch hinzugefügt werden muss. Bei dem derzeitigen zurückgehenden Markt ist dies ein notwendiges Instrument, wobei zunächst die Portfolioanalyse entwickelt werden sollte und anschließend das Portfoliomanagement ausgearbeitet werden kann. Bei Genossenschaften ist ein solches Instrument absolut notwendig, unter anderem im Rahmen eigener Investitionen von Mietern, beispielsweise beim Abriss von Wohnungen. In Deutschland sind ungefähr 5 bis 10% der Organisationen dabei, ein System zu entwickeln oder anzuwenden.

Herr Kempink dankt Herrn Scharlau sehr herzlich für den ausführlichen Beitrag zu diesem Thema. Anschließend wird eine kurze Pause eingelegt.

3.2 Einführung von niederländischer Seite durch die Herren Catau und Teunis

Im Anschluss an das Referat von Herrn Scharlau wird Herr Catau gebeten, sein Referat zum Thema abzuhalten.

Auch Herr Catau erläutert das Thema anhand einer PowerPoint-Präsentation. Die Bilder sind diesem Protokoll als Anlage 2 hinzugefügt. Herr Catau entschuldigt sich, dass die Präsentation auf Niederländisch verfasst ist.

Zunächst erläutert Herr Catau, dass er in seinem Referat auf einen im Wohnungswirtschaftssektor entwickelten Index/Benchmark eingeht, der vergleichbar ist mit dem privaten Sektor und auf eine internationale Beurteilung abzielt. Der Index trägt den Namen Aedex und wird von der Stichting Corporatie Vastgoedindex herausgegeben. Diese Stichting ist eine unabhängige Organisation von 24 Wohnungsbauunternehmen.

Im Anschluss an eine kurze Erläuterung zur Präsentation (Bild 2) zeigt Herr Catau, was der Index umfasst (Bild 3). Bild 4 zeigt die Elemente/Teile von Aedex, wobei die Zielsetzung der individuellen Wohnungsbauunternehmen selbst zu bestimmen ist. Die Brutto-Gesamtrendite pro Wohnungstyp wird in Bild 5 wiedergegeben. Bild 6 zeigt den Prozentsatz des Anteils im Index und Bild 7 den Deckungsgrad pro Region. Bild 8 gibt die Gesamtrendite und Bild 9 die Rendite pro Fonds wieder. In Bild 10 wird die Bandbreite der Renditen wiedergegeben.

Bild 11 zeigt die Gesamtrendite pro Aktivität: Kaufen, Verkaufen, Neuentwickeln usw., wobei Bild 12 die Gesamtrendite aller Objekte wiedergibt.

Bild 13 enthält eine Zusammenfassung der Aktivitäten von De Woonplaats. Kontrolle wird von der International Performance Development (IPD) in London ausgeübt. Es handelt sich um eine Art Rating, oder anders gesagt: um einen unabhängigen Benchmark.

Bild 14 (Aktives Portfolio-Management) betrifft den Unterschied zwischen allen

24 Wohnungsbauunternehmen und De Woonplaats, und Bild 15 geht auf das aktive Management für alle Objekte ein. Die Bilder 16 und 17 gewähren Einblick in die Investierungsaktivitäten und die Netto-Investierungen. In Bild 19 wird die Rendite für alle Objekte wiedergegeben. Bild 20 zeigt die erklärenden Faktoren der Wertentwicklung, die Bilder 21 und 22 den Wertanwachs und Bild 23 die Rendite für alle Objekte. Die Bilder 25 bis 30 geben die verschiedenen Arten der Betriebskosten wieder. Bild 30 zeigt den finanziellen Leerstand. Die Bilder 32 bis 43 geben weitere Daten und nennen weitere Informationen, die aus Aedex stammen kommen können.

Abschließend behandelt Herr Catau Bild 43, einen kurzen Übersicht der positiven Effekte von Aedex: hohe Renditen, starker Wertanwachs, gute und direkte Rendite, Einsicht in die Betriebs-effekte, Einsicht in den Aufbau des Portfolios.

Es wird geschlussfolgert, dass Aedex einen Vergleich mit anderen Wohnungsbauunternehmen ermöglicht. Bei der Nutzung der Portfolio-Analyse (PFA) in Lünen, beispielsweise, betrifft es selbstverständlich nur die eigene Organisation.

Im Anschluss an das Referat von Herrn Catau berichtet Herr Teunis, wie es in seiner Organisation stattgefunden hat, beziehungsweise wie es gemacht worden ist.

Herr Teunis verdeutlicht zunächst, dass die PFA eine Methode ist, mit der man eine Organisation ändern kann, und dass die Mitarbeiter daran beteiligt werden sollten.

Als Herr Teunis in seiner Organisation anfang, herrschten dort „steinzeitähnliche“ Verhältnisse; es musste klar gemacht werden, das man aufwachen musste, da sich die Welt verändert hatte. Es gab keine Daten, die man für eine Unternehmungsstrategie oder Unternehmungsplanung hätte nutzen können. Nachfrage und Angebot von Wohnungen waren in keinsten Weise aufeinander abgestimmt: Eine PFA war sehr gewünscht. Jetzt ist das System zirka drei Jahre in Gebrauch, und es ist deutlich, dass die Qualität der Organisation zunimmt; Herr Teunis schlussfolgert, dass eine PFA ein gutes Instrument ist, um Änderungen durchzuführen.

Abschließend betont Herr Teunis nochmals, dass man die Mitarbeiter bei die Einführung des Systems und der Änderungen beteiligten sollte. Viele Wohnungsbauunternehmen in den Niederlanden sind dabei, PFA und Portfolio-Management einzuführen.

Herr Kempink dankt den Herren Catau und Teunis für ihren ebenfalls sehr ausführlichen Beitrag und ruft die Mitglieder zum Mittagessen auf.

4. **Behandlung des Themas "Fusionen bei Wohnungsbaununternehmen"**

4.1 **Einführung von deutscher Seite durch Herrn Schramm**

Herr Schramm berichtet anhand einer PowerPoint-Präsentation. Die Bilder sind diesem Protokoll als Anlage 3 hinzugefügt.

Auf Bild 1 zeigt Herr Schramm die Ausgangslage mit allgemeinen Daten von Wohnbau Ende 2000, und die Bilder 2 und 3 zeigen und beschreiben das Geschäftsgebiet von Wohnbau.

Bild 4 zeigt den Ankauf von Geschäftsanteilen und die Struktur des Unternehmens. Anhand von Bild 5 und 6 nennt Herr Schramm die Probleme des Unternehmens, wobei ein Jahresfehlbetrag von 96.000,00 € eine große, negative Rolle spielte. In der Übersicht in Bild 7 wird deutlich, dass zirka 40% der Wohnungen bis 1952 gebaut wurden und dass etwa drei Viertel des Bestandes als Problembestand bezeichnet werden kann. Anhand von Bild 8 und 9 geht Herr Schramm auf die Zielsetzungen der Genossenschaft ein. Sehr wichtig waren dabei die Marktdurchdringung im Kreis Borken, die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, das Erreichen einer angemessenen Investitionsrendite und weitere Auslagerungsmöglichkeiten.

Bild 10 zeigt, was alles von 2001 bis heute erreicht wurde. Zu beachten ist, dass auch bei der Beschlussfassung eine PFA benutzt wurde. Bild 11 zeigt das Fazit hinsichtlich des Ankaufs und allem, was geschehen ist. Es ist deutlich zu sehen, dass sich die finanzielle Position sehr verbessert hat.

Um die positive Expansion weiter fortzusetzen, hat Wohnbau sich vorgenommen, in 2003 mit der Grevener Bauverein eG (Bild 12) zu verschmelzen. Auf Bild 13 ist der neue Name "Wohnbau Westmünsterland eG" zu sehen. Die Bilder 14 und 15 geben eine abschließende Beurteilung der Unternehmensentwicklung. Herr Schramm berichtet dazu noch, dass die wichtigsten Ziele eine weitere Professionalisierung und Effizienzverbesserung sind. Nachdem er Herrn Schramm Dank gesagt hat, bittet der Vorsitzende Herr Catau, aus niederländischer Sicht zu diesem Thema zu berichten.

Herr Catau berichtet anhand einer PowerPoint-Präsentation. Er kann diese jedoch nicht austeilen, da sie zu viel vertrauliche Informationen anderer Organisationen enthält.

Im Folgenden werden kurz die Ansätze von Herrn Catau zu weiteren Fusionen seiner Organisation beschrieben.

Herr Catau erläutert, dass De Woonplaats schon vor einigen Jahren mit den Wohnungsbaununternehmen in Aalten und Groenlo fusioniert hat. Anschließend hat De Woonplaats eine auf Landesebene arbeitende zugelassene Organisation übernommen und vor zwei Jahren De Volkswoning in Enschede. Jetzt ist eine Fusion mit Volion beabsichtigt. Volion ist aus einer Fusion der Unternehmen "Vooruit" und "Licht en Lucht" entstanden und verwaltet etwa 7.000 Wohnungen. Mit dieser Fusion umfasst die ganze Organisation etwa 25.000 Wohnungen. Nach Meinung Herrn Catau ist das eine ideale Anzahl.

Die Erwägungen zu weiteren Fusionen richten sich auf eine weitere Verstärkung der Organisation, wobei die strategische Bestandsverwaltung eine große Rolle spielt. Vorab werden die Schwächen und Stärken im Markt untersucht und die Chancen für die neue Organisation ausgearbeitet.

Fusion bedeutet nicht, dass Arbeitsweisen voneinander übernommen werden, sondern dass neue entwickelt werden. Es soll kein Mix aus zwei Betrieben entstehen, sondern ein neuer Betrieb. Selbstverständlich werden gute Arbeitsweisen gefolgt und ausgebaut.

Herr Catau möchte zu einer Kostenreduktion von etwa 10% und einer "Mean and Lean" Organisation kommen. Auch die Kultur soll genau beachtet werden, auch hier soll eine neue, gemeinschaftliche Kultur ausgebaut werden.

5. Behandlung des Themas "Zusammenarbeit"

Weil Herr Heubrock heute nicht anwesend sein kann, übernimmt Herr Scharlau das Referat von deutscher Seite.

5.1 Einführung von deutscher Seite durch Herrn Scharlau

Herr Scharlau berichtet anhand einer PowerPoint-Präsentation; die Bilder sind diesem Protokoll als Anlage 4 hinzugefügt und werden nachfolgend behandelt.

Herr Scharlau berichtet, dass es sich um die Zusammenarbeit von vier Organisationen handelt:

1. Wohnungsbaugenossenschaft Lünen von Herrn Heubrock,
2. Bauverein zu Lünen (Herr Scharlau),
3. Die ehemalige Städtische Gesellschaft: WBG Lünen,
4. Eine industriegebundene Gesellschaft: Westfalia Wethmar.

Bild 2 zeigt die Übernahme der Wohnungsgesellschaft Westfalia Wethmar. Das Bild zeigt ebenfalls, wie die Verteilung des Besitzes stattgefunden hat.

Die Partner 1, 2 und 3 arbeiten viel zusammen, vor allem in Projekten.

Bild 3 zeigt die Zusammenarbeit bei der Verwaltung von Breitbandkabel, wobei 1, 2 und 3 mit einem Kooperationspartner verbunden sind: Wienholt und Horstmann.

Beim Breitbandkabel wurden in der Zusammenarbeit sehr günstige Preise erreicht:

8,10 €/Wohnung/Monat.

Bild 4 zeigt die Daten von der gemeinsam entwickelten Persiluhrrpassage. Daran sind 2 und 3 beteiligt.

Ein weiteres Projekt der Zusammenarbeit von drei Organisationen wird in Bild 5 und 6 beschrieben.

Zweck der Gesellschaft ist hier der Erwerb von Grundstücken sowie die Erschließung und die Vermarktung der Grundstücke. Bild 7 zeigt die Aufgabenverteilung.

Die Gründung des Rathauses ist auch ein Projekt der Zusammenarbeit, in diesem Fall der Organisationen 2 und 3. Die Bilder 8, 9 und 10 zeigen die Zwecke, Kosten und Verträge sowie die Aufgabenverteilung.

Abschließend erläutert Herr Scharlau die Projekte GbR Lünen Heide (Bild 11) und GbR Lippewohnpark Lünen (Bild 12).

Zum Abschluss bemerkt Herr Scharlau, dass die Zusammenarbeit notwendig ist, da sich der Markt geändert hat und die Kunden sehr wichtig geworden sind; man sollte dies berücksichtigen, damit ein guter und marktkonformer Preis erzielt wird.

5.2 Einführung von niederländischer Seite durch Herrn Teunis

Herr Teunis berichtet aus Sicht seiner Organisation in Hardenberg und dies vor allem in finanzieller Hinsicht.

Beter Wonen in Hardenberg hat zirka 3.800 Wohnungen aus den 50er Jahren. Anhand der Portfolio-Analyse hat die Organisation die (Haupt)aufgabe sehr gut im Auge, und inzwischen ist schon sehr viel geschehen. In Kürze werden die Aufgaben zu einem großen Teil erledigt sein, und man konstatiert, dass dann noch relativ viel Geld vorhanden sein wird. Beter Wonen wird sich umsehen, welche Aufgaben es im Wohnungswesen außerhalb Hardenbergs gibt, denen man sich widmen kann. Im Aufsichtsrat wird diskutiert, ob man Geld bei anderen Wohnungsbauunternehmen investieren kann/sollte. Im Moment wird bei der Stichting Studenten Huisvesting in Utrecht investiert, wobei man festgestellt hat, dass das Rendement nicht sehr günstig ist.

Dem Wohnungsbauunternehmen "Domijn" in Enschede wurde ein Darlehen von 14,4 Mio. Euro gegeben, damit die Organisation stärker werden kann. Hier liegt die Rendite 1% unter der Marktrendite.

In Zwolle ist Beter Wonen dabei, ein Projekt von Obdachlosen und Frauenhäuser finanziell zu unterstützen.

Abschließend bemerkt Herr Teunis, dass das Geld im Sektor eingesetzt werden sollte anstatt abzuwarten, bis der Staat das Geld einnimmt und anders einsetzt.

6. Feststellung des Versammlungsortes, der Themen und Referenten für die nächsten Versammlungen

6.1 Daten und Tagungsort der nächsten Versammlungen

Versammlung Herbst 2004: 6. und 7. Dezember 2004
GWS Wohnen Dortmund-Süd eG.

Versammlung Frühling 2005: Wird in Hardenberg/Zwolle stattfinden
Thema u. a.: Obdachlose.

6.2 Themen und Referenten der Tagung vom 7. Dezember 2004

Die nächsten Themen und Referenten werden vereinbart:

1. Bürger ausländischer Herkunft und Migranten
Referenten:
Deutschland: Herr Jeschke sorgt für einen Referenten
Niederlande: Herr Teunis und Herr Catau.
2. Visitationskommission (nur Niederlande)
Referent:
Herr Hamers.
3. Kundenbefragung
Referenten:
Deutschland: Herr Nottenkemper
Niederlande: Herr Voskamp in Zusammenarbeit mit KWH.
4. Marketing und Image-Building vom VdW (nur Deutschland)
Referent:
Herr Jeschke.

7. Umfrage und Abschluss des fünfundzwanzigsten Europäischen Tisches

7.1 Umfrage

Keiner der Mitglieder hat Bemerkungen für die Umfrage.

7.2 Abschluss

Der Vorsitzende dankt abschließend allen anwesenden Mitgliedern für Ihr Erscheinen und vor allem für ihren Anteil an den Diskussionen während dieser siebenundzwanzigsten Versammlung des Europäischen Tisches.

Weiter dankt er speziell Herrn Catau für die ausgezeichnete Betreuung an diesem Tag.

Die siebenundzwanzigste Versammlung des Europäischen Tisches wird um zirka 16.00 Uhr abgeschlossen.