

**Protokoll zum achtundzwanzigsten Europäischen Tisch Deutschland-Niederlande am Dienstag den 7. Dezember 2004 bei GWS-Wohnen Dortmund-Süd eG in Dortmund**

---

**Anwesend:**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Herr Catau (Fons)               | - Woningcorporaties De Woonplaats            |
| Herr Bosk (Siegfried)           | - Gesellschaft für Wohnen und Bauen Nordhorn |
| Herr Bussmann (Jürgen)          | - Bauverein Bentheim eG                      |
| Herr Grosse-Wilde (Franz-Bernt) | - Spar- und Bauverein Dortmund               |
| Herr Hessel (Hans-Josef)        | - GWS Wohnen Dortmund-Süd eG                 |
| Herr Heubrock (Rainer)          | - Wohnungsbaugenossenschaft Lünen            |
| Herr Jeschke (Gerhard)          | - VdW Rheinland Westfalen                    |
| Herr Kempink (Bob)              | - Aedes vereniging van woningcorporaties     |
| Herr R. Marx (Reinhard)         | - Wohnungsverein Rheine                      |
| Herr Nieuwenhuijzen (Joost)     | - Woningcorporatie Rochdale                  |
| 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 Voskamp (Jan)              | - Hengelose Bouwvereniging Ons Belang        |
| Herr Wiegrink (Hans)            | - Bocholter Bauverein eG.                    |

**Abwesend:**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Herr Contato (Leon)       | - SNHBM Luxemburg                           |
| Herr van Dam (Jaap)       | - Stichting Betuwse Combinatie Woongoed     |
| Herr Hamers (Coen)        | - Woonmaatschappij Dinkelborgh              |
| Herr Van Leeuwen (Jan)    | - Stichting Loosdrechtse Bos, "Zonnestraaf" |
| Herr Lensing (Paul)       | - Bocholter Heimstätten                     |
| Herr Pels (Peter)         | - Woonmaatschappij WBO Oldenzaal            |
| Herr Schneider (Burghard) | - VdW Rheinland Westfalen                   |
| Herr Schreel (Yves)       | - Vlaamse Huisvestings Maatschappij         |
| Herr Teunis (Gerrit)      | - Woningcorporatie Beter Wonen Hardenberg   |
| Herr Veerman (Henk)       | - Wisch Woonbeheer te Wisch                 |
| Herr Weurding (René)      | - Algemene Stichting Woningbouw Zevenaar    |
| Herr Zellnig (Siegfried)  | - Gemeinnützige Wohnungs-genossenschaft eG. |

**Externe Referenten:**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Herr K. Pfitzenreuter (Klaus) | - Glückauf Gem. Wohnungsbaugesellschaft mbH Lünen. |
|-------------------------------|--|

**1. Eröffnung und Feststellung des Protokolls vom 20. April 2004 in Enschede**

**1.1 Eröffnung**

Um ca. 9.00 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Versammlung des achtundzwanzigsten Europäischen Tisches und heißt alle Mitglieder herzlich willkommen.

Außerdem macht Herr Kempink die folgenden Bemerkungen:

Es sind heute drei neue Mitglieder anwesend, die Herren Nieuwenhuijzen, Marx und Grosse-Wilde. Als Referent für das Thema "Bürger Ausländischer Herkunft und Migranten" ist Herr Pfitzenreuter eingeladen. Auch ist ein weiteres Mitglied angekündigt: Herr Van Dam der BCW in Culemborg. Leider kann er heute erneut nicht anwesend sein.

Herr Kempink bittet die neuen Mitglieder, sich kurz vorzustellen.

*Herr Nieuwenhuijzen (Joost):*

Herr Nieuwenhuijzen ist Geschäftsführer von Rochdale, eines der größeren Wohnungsbauunternehmen in Amsterdam. Rochdale verwaltet zirka 11.000 Wohnungen. Im Rahmen seiner Studie für das Masters Diploma hat er eine Vergleichsuntersuchung zwischen der Wohnungswirtschaft in Deutschland und den Niederlanden durchgeführt. Daher ist er sehr an den Unterschieden und Ähnlichkeiten in beiden Ländern interessiert. Im Laufe seiner Untersuchung hat er Herrn Dr. Jeschke kennen gelernt, der ihn mit Herrn Kempink bekannt gemacht hat. Ein weiteres Gespräch hat dazu geführt, dass Herr Kempink ihn zum Europäischen Tisch eingeladen hat.

*Herr Marx (Reinhard):*

Herr Marx ist seit etwas einem Jahr Geschäftsführer des Wohnungsvereins Rheine und ist der Nachfolger von Herrn Kremer. Er ist schon längere Zeit im Wohnungswesen tätig und war viele Jahre Prüfer beim Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen. Danach war er zunächst im Facility Management und hat dann die Geschäftsführung in Rheine übernommen. Herr Marx wohnt in Hamburg.

*Herr Grosse-Wilde (Franz-Bernt):*

Herr Grosse-Wilde ist Geschäftsführer des Spar- und Bauvereins Dortmund. Die Organisation verwaltet zirka 11.500 Wohnungen. Wie der Name schon sagt, ist die Organisation ein sowohl Bauverein als auch Spareinrichtung.

Anschließend berichtet Herr Jeschke über die Zusammenarbeit, die seit dem 1. Juni 2004 zwischen dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen und der Süd-Westdeutschen Wohnungswirtschaft Frankfurt statt findet. Ziel ist eine Kostenersparnis durch Synergieeffekte und das Anbieten weiterer Dienstleistungen. Die Zusammenarbeit dieser beiden Verbände hat auch einen geografischen Ursprung, da die Arbeitsgebiete an einander grenzen. Daher gibt es jetzt ein sogenanntes Dreiländerbüro in Bonn; auch Herr Jeschke arbeitet jetzt in diesem Büro.

Das Thema Kosten sparen bringt die Mitglieder zu der Frage, welchen Unterschied es zwischen den Mitgliedskosten in Deutschland (VdW Rheinland Westfalen) und den Niederlanden (Aedes vereniging van woningcorporaties) gibt. Herr Kempink wird die Kosten beider Verbände und deren Berechnung dem Protokoll hinzufügen. (Deutschland: Anlage 1, Niederlande: Anlage 2).

Zum Abschluss der Eröffnung dankt Herr Kempink in Namen aller Mitglieder Herrn Hessel für das hervorragende Programm des gestrigen und heutigen Tages, vor allem für den Besuch im Technologiezentrum in Dortmund sowie die Möglichkeit, den größten Weihnachtsbaum Europas (der Welt?) zu besuchen und von innen zu besichtigen.

**1.2 Feststellung des Protokolls vom 20. April 2004 in Enschede**

Das Protokoll wird von den Anwesenden ohne Bemerkungen einstimmig genehmigt.

## **2. Behandlung des Themas "Bürger Ausländischer Herkunft und Migranten"**

### **2.1 Einführung von deutscher Seite von Herrn Pfitzenreuter**

Herr Kempink bittet Herrn Pfitzenreuter, sein Referat zum Thema abzuhalten und sich zuerst kurz vorzustellen.

Herr Pfitzenreuter ist seit zirka 7 Jahren Geschäftsführer der Glückauf Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH in Lünen, die 1951 gegründet wurde. Die Wohnungsbaugesellschaft bewirtschaftet ungefähr 4.700 Wohnungen und ist seit 1975 ein Tochterunternehmen der Treuhandstelle GmbH (THS) in Essen.

Das Referat ist eigentlich ein Erfahrungsbericht, der nähere Informationen über die Bedeutung eines Nachbarschaftshauses für ein Multikulturelles Wohnquartier bietet.

Das vollständige Referat ist von Herrn Pfitzenreuter niedergeschrieben worden und sämtliche Folien sind hinzugefügt. Das ganze ist diesem Protokoll als Anlage 3 beigefügt.

Es wurde vereinbart, dass die Diskussion über das Thema stattfinden wird, nachdem das Thema auch von niederländischer Seite erläutert wurde.

### **2.2 Einführung von niederländische Seite von Herrn Catau**

Der Vorsitzende bittet Herrn Catau, sein Referat abzuhalten. Herr Catau macht das mit Hilfe einer Power-Point Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage 4 hinzugefügt ist.

Herr Catau erläutert in einer Art offenen Diskussion. Er beginnt damit, die Aktualität in den Niederlanden zu erläutern und berichtet über die Probleme rund um die Morde am Politiker Herr Fortuyn und dem rechts orientierten Publizisten Herr Van Gogh. Weiterhin spricht er über die Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich des Tragens eines Kopftuchs und/oder einer Burka. Vor allem in den Schulen spielt die eine Rolle.

Zunächst wird die Entwicklung der Bevölkerung angesprochen. In den Niederlanden leben ungefähr 16 Millionen Menschen, wovon 3,3 Millionen Ausländer sind. Hiervon sind zirka 1 Million Muslime, von denen zirka 350.000 Marokkaner und 350.000 Türken sind. Dies sind ganz andere Daten als die, die das rechte politische Spektrum verbreitet, die über 3 Millionen Muslime sprechen. Folie 3 gibt einen näheren Einblick in die regionale und lokale Verteilung der Bevölkerung in den Niederlanden.

Herr Catau erläutert weiter an Hand von Folie 4 die Probleme, die in den Niederlanden im Moment diskutiert werden.

Die zu erwartenden Entwicklungen werden an Hand von Folie 5 erläutert. Weitere Konzentration von bestimmten Ausländern soll nicht stattfinden, dennoch geht der Trend dahin. Die Tendenz geht zur Desintegration, vor allem bei Ausländern der dritten Generation. Auch die Arbeitslosigkeit dieser Generation wächst und wird von 4% auf 14% steigen.

Zunächst bespricht Ministerin Verdonk die politischen Maßnahmen, wobei Herr Catau die Frage stellt, ob diese Maßnahmen funktionieren werden. Auf Landesebene ist eine der Maßnahmen, dass die 120% Förderung bei Heirat mit Partner aus dem Herkunftsland erreicht werden soll. In Rotterdam ist gesetzlich festgelegt, dass keine Ausländer mehr in Vierteln wohnen dürfen, in denen es schon viele Ausländer gibt.

Bei De Woonplaats gibt es in diesem Zusammenhang nur geringfügige Probleme, aber auch unsere niederländischen Bewohner haben Fragen und Ängste. Die Bauentwicklungen in Enschede werden auch unter dem Blickwinkel ausländischer Bewohner betrachtet.

Zum Abschluss erzählt Herr Catau, dass im Rahmen der Einbürgerung bei seiner Organisation keine Dolmetscher mehr eingesetzt werden und dass Informationen nicht mehr in Fremdsprachen gegeben/gedruckt werden.

Aus der weitere Diskussion ergeben sich weiter Meinungen.

Es herrscht allgemeine Uneinigkeit darüber, wie an das Thema Integration herangegangen werden sollte. In den Niederlanden ist die (politische) Auffassung im Moment, das Integration mit harten Maßnahmen erzwungen werden sollte. Dies wird in der Versammlung in Zweifel gezogen. Eine weitere Frage betrifft die Aufgabe von Wohnungsbauunternehmen. Sollen diese nur Vermieten oder auch bei der Integration eine Rolle spielen. Die allgemeine Meinung ist, dass auch wir hier eine Rolle spielen sollen, damit Integration reibungslos abläuft und der Frieden gewahrt bleibt. Ein weiterer Punkt der Diskussion betrifft den Leerstand. Soll man dieses Problem lösen, indem man Wohnungen an Ausländer abgibt?

Zum Abschluss der Diskussion wird klar, dass es keine Patentrezepte gibt, die die Problematik lösen könnten.

### **3. Thema "Visitatiecommssie"**

Es war angekündigt, dass Herr Hamers von Dinkelborgh im Namen der niederländischen Seite über das Thema "Visitatiecommssie" berichten würde. Leider konnte Herr Hamers heute nicht anwesend sein, was ihm sehr leid tut. Er lässt durch den Vorsitzenden herzlich grüssen und hat versprochen, das Thema bei der nächsten Versammlung zu erläutern.

### **4. Behandlung des Themas "Kunden-Mieterbefragung"**

#### **4.1 Einführung von deutscher Seite**

Unser Mitglied Herr Nottenkemper hat sich bereit erklärt, über dieses Thema zu berichten und Herr Kempink bittet ihn, zu beginnen.

Herr Nottenkemper berichtet an Hand einer Power-Point Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage 5 hinzugefügt ist. Die Präsentation umfasst Bilder mit Text sowie einen Teil mit Daten.

Herr Nottenkemper sagt, dass er an Hand einer Untersuchung berichten wird, die zwei Jahre alt ist. Die Untersuchung wird alle 3 bis 4 Jahre aktualisiert. Der Referent stellt klar, dass dieses System bzw. diese Untersuchungen, die Entscheidung darüber, was mit dem Besitz geschehen soll, viel leichter macht.

Zuerst werden mehrere Vorüberlegungen angestellt, damit klar wird:

- Wer befragt werden soll;
- Welche Befragungsart verwendet werden soll;
- Umfang der Stichprobe
- Was überhaupt erfragt werden soll.

Zur Durchführung der Untersuchung wurden drei Angebote eingeholt und es wurde beschlossen einen schriftlichen standardisierten Fragebogen von InWIs zu verwenden (Folie 2).

Zunächst werden die Vor- und Nachteile der schriftlichen Befragung erläutert, anschließend die Vorgehensweise (Folie 3). Hierzu berichtet Herr Nottenkemper, dass durch die Verlosung von Preisen eine sehr hohe Rücklaufquote erreicht wird. Die Preise sind auf Folie 4 nachzulesen.

Als Stichprobe/Erhebung sind 40% aller Mieterhaushalte angesetzt. Die Antworten werden nachher nach Baualterklassen (gemäß Mietspiegel) sortiert und gekennzeichnet (Folie 4).

Folie 5 zeigt die Untersuchungsziele, mit denen die wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder identifiziert werden soll. Außerdem zeigt Folie 5 Ergebnisse, die Herr Nottenkemper als sehr positiv bewertet, es fällt vor allem auf, dass die Wünsche der Mieter zu einem großen Teil mit den Plänen von Wohn + Stadtbau übereinstimmen.

Zunächst erläutert Herr Nottenkemper an Hand von Folie 6 die Kosten der Untersuchung bzw. des Systems.

Abschließend werden von Herrn Nottenkemper noch einige Daten an Hand der Folien 1 bis 14 erläutert.

#### **4.2 Einführung von niederländischer Seite**

Herr Voskamp hat sich während der letzte Versammlung bereit erklärt, das Thema aus niederländischer Sicht zu erläutern.

Er berichtet aus Sicht seiner eigenen Organisation. Bis ins Jahr 2000 hat Hengelose Bouwvereniging Ons Belang nur Interviews bei Auszug (Exit Interviews) und einige Fragen bei Einzug in die Wohnungen bzw. bei neuen Mietern durchgeführt. Jetzt macht Ons belang zwei Sachen:

- a. Das Gütezeichen KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporatie Huursector)
- b. Wohnwunschuntersuchung pro 2 bis 3 Jahren.

##### **Ad. a Gütezeichen KWH**

Dies ist ein Gütezeichen (Label) für Wohnungsbauunternehmen in den Niederlanden, das sich an Kunden/Mieter richtet. Mit verschiedenen Methoden wird gemessen, wie die Kunden behandelt werden. Das Label wird für drei Jahren vergeben, wobei jedes Jahr vom KWH eine Kontrolle durchgeführt wird. Für verschiedene Punkte/Themen bekommt ein Unternehmen Noten. Es muss mindestens eine 7 erreicht werden, sonst wird das Label eingezogen.

##### **Ad. b Wohnwunschuntersuchung**

Wie bei Wohn + Stadtbau lässt Ons Belang alle 2 bis 3 Jahre eine Wohnungsuntersuchung durchführen. Die Vorgehensweise ist dabei ähnlich wie in Deutschland.

Weiterhin gibt es die Möglichkeit, auf Landesebene an der Woning Behoeft Onderzoek (Wohnungsbedarfsuntersuchung) des Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) teilzunehmen. Innerhalb dieses Systems ist es auch möglich, lokale Daten, zum Beispiel aus einer Region, zu bekommen.

Hinsichtlich dessen wird bemerkt, dass solch ein System auch in Deutschland funktioniert und dieses System auch lokale Informationen und Daten zur Verfügung stellt.

Auf die Frage, was die Teilnahme bei/Datenempfang von KWH kostet, sagt Herr Kempink zu, dass er dem Protokoll ein Beispiel hinzufügen wird. Anbei befindet sich die Erläuterung der Kosten, die in Hengelose gezahlt werden (Anlage 6).

#### **5. Marketing und Image-Aufbau des VdW**

Wie auf der letzten Versammlung angekündigt berichtet Herr Jeschke über das weitere Marketing und den Image-Aufbau der VdW Rheinland Westfalen. Herr Jeschke berichtet an Hand einer Power-Point Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage 7 beigefügt ist.

Anlass zu weiterem Marketing sind die demografischen und sozialen Entwicklungen, der Verlust an Mitgliederbindung, die sich verändernden, die weiteren Gesetze und Verordnungen, usw.

Es wird zu einem harten Qualitätswettbewerb der verschiedenen Anbieter wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen kommen. Zukünftig wird das Produkt nicht mehr die Wohnung sondern das Wohnen sein. Bei der VdW kam die Idee auf, das eine Marke (Zertifikat) mit Logo eine gute Lösung sei, diese Entwicklungen zu strukturieren und eine eigenständige Identität zu erreichen.

Eine Marke existiert im Kopf, macht unverwechselbar und schafft Wettbewerbsvorteile.

Die Folien 4 und 5 zeigen, worüber eine Marke informieren soll, dass eine Marke Risiko inmindern wird und einen ideellen Nutzen hat. Weiterhin zeigt Folie 5 die 6 Elemente, die eine Marke umfassen.

Die Folien 6, 7 und 8 zeigen weitere Punkte zum Ausbau der Marke im Zusammenhang mit Kontinuität, Konsistenz, Effizienz, Kompetenz, Kultur und Kommunikation.

An Hand von Folie 9 berichtet Herr Jeschke über der Aktion "Typisch Genossenschaften", mit der die Genossenschaften eine eigenen Identität bekommen und weiter bekannt werden sollen. Folie 9 zeigt außerdem das neue Logo mit die Sätzen, die das Logo unterstützen werden. Folie 10 zeigt die Broschüre, die herausgegeben wird, sowie die Voraussetzungen für die Verwendung des Logos. Abschließend berichtet Herr Jeschke, dass dieses System noch in den Anfängen ist und das Vertrauen eine sehr wichtiger Faktor ist. Anschließend gibt er die auf Folie 10 gezeichnete Broschüre an alle Mitglieder aus.

## **6. Feststellung des Versammlungsorts, Themen und Referenten für die nächsten Versammlungen**

### **6.1 Daten und Tagungsort der nächsten Versammlungen**

*Versammlung Frühling 2005:* 11. und 12. April 2005  
Beter Wonen Vechtdal in Hardenberg/Zwolle.

*Versammlung Herbst 2005:* 7. und 8. November 2005  
Gesellschaft für Wohnen und Bauen in Nordhorn.

### **6.2 Themen und Referenten der Tagung am 12. April 2005**

Die nächsten Themen und Referenten werden vereinbart:

1. Visitatiecommissie (nur den Niederlanden)  
Referent:  
Niederlande: Herr Hamers.
2. Kosten Verbände  
Keine Referenten; Besprechung an Hand von Daten.
3. Personalentwicklung  
Referenten:  
Deutschland: Herr Jeschke wird Referent organisieren Herr Schramm in der Praxis  
Niederlande: Herr Catau/Kempink werden Referent organisieren.
4. Energieeinsparung  
Referenten:  
Deutschland: Herr Heubrock wird Referent organisieren  
Niederlande: Herr Catau wird Referent organisieren.

5. Vergleichsuntersuchung Wohnungswirtschaft NL/BRD  
Herr Nieuwenhuizen wird seine Untersuchung erläutern.

**7. Umfrage und Abschluss des achtundzwanzigsten Europäischen Tisches**

**7.1 Umfrage**

Keine der Mitglieder hat Bemerkungen zur Umfrage.

**7.2 Abschluss**

Abschließend dankt der Vorsitzende allen anwesenden Mitgliedern für die Anwesenheit und vor allem für ihre Teilnahme an den Diskussionen während dieser achtundzwanzigsten Versammlung des Europäischen Tisches.

Weiter dankt er speziell Herrn Hessel für die ausgezeichnete Betreuung am heutigen Tage. Die achtundzwanzigste Versammlung des Europäischen Tisches wird um zirka 16.00 Uhr geschlossen.