

**Protokoll zum neunundzwanzigsten Europäischen Tisch Deutschland-Niederlande am Dienstag, den 12. April 2005 bei Beter Wonen Vechtdal in Hardenberg (Versammlung im Hotel Wientjes in Zwolle)**

---

**Anwesend:**

Herr Catau (Fons)	- Woningcorporaties De woonplaats
Herr Contato (Leon)	- SNHBM Luxemburg
Herr Bussmann (Jürgen)	- Bauverein Bentheim eG
Herr Van Dam (Jaap)	- Stichting Betuwse Combinatie Woongoed Culemborg
Herr Grosse-Wilde (Franz-Bernt)	- Spar- und Bauverein Dortmund
Herr Hamers (Coen)	- Woonmaatschappij Dinkelborgh
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 Marx (Reinhard)	- Wohnungsverein Rheine
Herr Nieuwenhuijzen (Joost)	- Woningcorporatie Rochdale
Herr Pfitzenreuter (Klaus)	- Glückauf Gem. Wohnungsbaugesellschaft mbH Lünen
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)	- Beter Wonen Vechtdal te Hardenberg
Herr Voskamp (Jan)	- Hengelose Bouwvereniging Ons Belang
Herr Wiegrink (Hans)	- Bocholter Bauverein eG.

**Abwesend:**

Herr Bosk (Siegfried)	- Gesellschaft für Wohnen und Bauen Nordhorn
Herr Van Leeuwen (Jan)	- Stichting Loosdrechtse Bos, "Zonnestraal"
Herr Lensing (Paul)	- Bocholter Heimstätten
Herr Pels (Peter)	- Woonmaatschappij WBO Oldenzaal
Herr Schneider (Burghard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Schreel (Yves)	- Vlaamse Huisvestings Maatschappij
Herr Veerman (Henk)	- Wisch Woonbeheer te Wisch
Herr Weurding (René)	- Algemene Stichting Woningbouw Zevenaar
Herr Zellnig (Siegfried)	- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG.

**Externe Referenten:**

Herr K. Leuchtman	- Europäisches Bildungszentrum (EBZ) Bochum
Herr C. Bretz	- VdW Südwest
Herr D. Roetert	- De Woonplaats Groenlo.

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

**1.1 Eröffnung**

Um ungefähr 9.00 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Versammlung des neunundzwanzigsten Europäischen Tisches und heißt alle Mitglieder herzlich willkommen, insbesondere die zwei neuen Mitglieder, Herr Van Dam aus den Niederlanden und Herr Pfitzenreuter aus Deutschland. Weiterhin begrüßt Herr Kempink die externe Referenten des heutigen Tages, Herr Roetert von De Woonplaats aus Groenlo und Herr Leuchtman vom Europäischen Bildungszentrum (EBZ) aus Bochum. Von den Referenten haben zwei abgesagt, Herr Hulsbergen von De Woonplaats und Frau Elsing vom EBZ. Herr Kempink bittet die neuen Mitglieder, sich kurz vorzustellen.

*Herr Van Dam (Jaap)*

Herr Van Dam ist Geschäftsführer der Stichting Betuwse Combinatie Woongoed Culemborg (BCW). Culemborg liegt ungefähr 10 Kilometer südlich von Utrecht und hat zirka 26.000 Einwohner. Der BCW verwaltet ungefähr 3.600 Wohnungen und besitzt damit zirka 50% der Mietswohnungen in Culemborg. Herr Van Dam ist seit zwei Jahren Geschäftsführer der BCW und war zunächst einstweiliger Geschäftsführer. Er wohnt in Zutphen und ist dort in der Politik als Mitglied des Gemeinderates tätig. Jaap van Dam ist verheiratet und hat drei Kinder.

*Herr Pfitzenreuter (Klaus)*

Herr Pfitzenreuter ist Geschäftsführer der Glückauf Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Lünen. Diese Gesellschaft verwaltet zirka 80.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Die Organisation hat weiterhin eine eigene Kabelgesellschaft und eine Abrechnungsgesellschaft. Klaus Pfitzenreuter ist verheiratet und hat drei Kinder.

Der Vorsitzende dankt anschließend Herrn Teunis für das hervorragende Programm am Montagmittag. Die Stadtwanderung unter der Führung des Hansekaufmanns Meester Geert durch das alte Zentrum von Zwolle war hochinteressant und hat viel Spaß gemacht. Auch der anschließende Besuch in der Sporthalle und der Notaufnahmestelle für Obdachlose hat die Mitglieder sehr berührt.

Zum Abschluss der Eröffnung teilt Herr Kempink mit, wie froh er über die vielen anwesenden Mitglieder ist, insbesondere über die Anwesenheit von Herrn Contato aus Luxemburg. Mit Herrn Schreel aus Belgien wird Herr Kempink in Kürze Kontakt aufnehmen und die Teilnahme näher besprechen.

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

Das Protokoll wird mit den untenstehenden Anpassungen von den Anwesenden einstimmig genehmigt.

Punkt 6 hinzufügen: "Diese Arbeiten sowie weiteres Marketing ist nur für die Genossenschaften".

**2. Behandlung des Themas "Energie-Einsparung"****2.1 Einführung von deutscher Seite von Herrn Dipl.-Ing. Architekt C. Bretz**

Herr Kempink bittet Herrn Bretz, sein Referat zum Thema zu halten und sich zuerst kurz vorzustellen.

Herr Bretz ist Referent für Technik und Multimedia vom Verband der Wohnungswirtschaft Südwest und Spezialist auf dem Fachgebiet Energie und Energie-Einsparung.

Seinen Vortrag "Energiepass für Gebäude mit Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft" hat er auch schriftlich ausgeführt, dies ist dem Protokoll als Anlage 1 hinzugefügt.

Untenstehend folgen einige Bemerkungen, die Herr Bretz während seines Vortrages gemacht hat.

Im Augenblick werden zwei Systeme für Energiepässe diskutiert: bedarfsorientiert und verbrauchsorientiert.

Die Dena führt im Auftrag der Ministerien einen Feldversuch durch. Hierzu gibt es mehrere Bemerkungen, die im Vortrag von Herrn Bretz näher beschrieben sind. Am Ende zieht der Vortrag das Fazit, dass ein bedarfsorientiertes System zu falschen und für die Vermietung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft unbrauchbaren Energiepässen führt.

Bei einem verbrauchsorientierten Ausweis wird der tatsächliche Verbrauch dargestellt und in Relation zu der tatsächlichen Wohnfläche gesetzt.

Für Bewohner ist der Endverbrauch der Wohnung an sich interessant und nicht nur der Energieverbrauch.

Es bleibt jedoch die Frage, wer einen Ausweis ausstellen darf. Dies ist noch nicht klar und kann möglicherweise in jedem Land anders sein. Eventuell könnte eine Berechnungsvorschrift, die in Planung ist, eine Vereinheitlichung erzielen. In den Niederlanden wird es sehr wahrscheinlich so sein, dass nur zertifizierte Organisationen Energieausweise ausstellen dürfen, in Deutschland wird dieses Problem noch diskutiert.

Hinsichtlich der Kennzeichnung werden im Moment zwei verschiedene Systeme ausprobiert, Klassifizierung mit Stufen oder Gleitschale ("Farbverlauf"). In Deutschland neigt man zu einer Gleitschale, da eine scharfe Trennung in Stufen überhaupt nicht gegeben ist.

Die Gültigkeit des Passes würde 10 Jahre betragen und ab den ersten Januar 2006 für alle Miet- und Kaufwohnungen Pflicht sein. Denkmalgeschützte Gebäude sind hier nicht inbegriffen.

Zum Abschluss erläutert Herr Bretz die Rechtsfolgen eines Energieausweises an Hand von Folie 17.

## **2.2 Einführung von niederländischer Seite von Herrn Roetert und Herrn Catau**

Die PowerPoint-Präsentation von Herrn Roetert (Anlage 2) wird von Herrn Catau weiter erläutert. Herr Catau stellt zunächst die Organisation "De Woonplaats" vor, die in Enschede, Aalten, Groenlo, Winterswijk und an anderen Orten Immobilien besitzt. Insgesamt verwaltet De Woonplaats ungefähr 20.000 Mietseinheiten.

Nach einer kurzen Einführung zum Thema wird das Energieverfahren von De Woonplaats, die Energie-Einsparung im bestehenden Bau, die Energie-Einsparung bei Neubau und die Organisationen, mit denen in diesem Rahmen zusammengearbeitet wird, erläutert.

### *Energieverfahren von De Woonplaats (Folie 4, 5 und 6)*

Zum Energieverfahren von De Woonplaats erläutert Herr Catau, dass seine Organisation der Meinung ist, dass Umweltschutz ein sehr wichtiges Thema sei und die Umwelt so wenig wie möglich belastet werden sollte. De Woonplaats hat schon viele Jahre Erfahrung mit Energie-Einsparung und beständigem Bauen. De Woonplaats hat einen eigenen Umweltverfahrensplan erstellt und einen Energie-Einsparungsplan aufgestellt.

Beim Energieverfahren sind der Gebrauch von Energie und der Ausstoß von CO<sub>2</sub> wichtige Themen. CO<sub>2</sub>-Ausstoß soll durch Energie-Einsparung und die Verwendung erneuerbarer Energie vermindert werden. In diesem Zusammenhang gibt es für De Woonplaats folgende wichtige Themen:

- Die Kundenperspektive: Wohnungen, die wenig Energie verbrauchen, bedeuten weniger finanzielle Belastungen für die Bewohner.
- Die Wertentwicklung von Wohnungen und damit eine bessere Vermietbarkeit.
- Energie-Einsparung als Erfüllung der gesellschaftlichen Verantwortung für die Umwelt.

### *Energie-Einsparung im bestehenden Bau*

- De Woonplaats hat für den ganzen Besitz eine Beratung hinsichtlich Energieleistung in Anspruch genommen.
- Das Energieverfahren wird an die strategische Bestandsverwaltung gekoppelt.
- Die Maßnahmen werden in Mehrjahresplanungen umgesetzt.
- Die Wohnungen werden mit Energiekennzeichnungen und -zertifikaten versehen.
- De Woonplaats arbeitet mit an der Entwicklung der Zertifikate "Klima-Wohnungsbauunternehmen" und "Klimawohnung".
- Wohnungen werden hinterher isoliert und mit HR 107-Kesseln für die Heizung versehen.
- Ausgleichende Belüftung mit Wärmerückgewinnungsgeräten.
- Getestet werden zwei Windmühlen in der Umgebung.

*Energie-Einsparung bei Neubau*

Auf Folie 9, 10, 11, 12 wird weiter erläutert, welche Maßnahmen von De Woonplaats beim Neubau von Wohnungen angewendet werden.

*Organisationen, mit denen zusammengearbeitet wird*

Auf Folie 13 sind die Organisationen und Aufgaben näher erläutert.

Zum Abschluss erläutert Herr Catau, dass Mitte 2006 in den Niederlanden ein Energieausweis verpflichtend wird. Bis dahin ist das Thema Energie-Einsparung bei Wohnungsbauunternehmen zu einem spezialisierten Beruf geworden. In den Niederlanden wird wahrscheinlich statt einer Gleitschale eine Energiekennzeichnung mit A, B, C usw. eingeführt werden. Herr Kempink dankt den Herren Roetert und Catau für Ihren Beitrag zu diesem Thema.

### **3. Behandlung des Themas "Personalentwicklung"**

Auf der Tagesordnung steht eigentlich Herr B. Hulsbergen von De Woonplaats, der das Thema von niederländischer Seite erläutern sollte. Leider kann Herr Hulsbergen heute unerwartet nicht anwesend sein. Damit bittet der Vorsitzende, Herrn Leuchtmann das Thema von deutscher Seite einzuführen.

#### **3.1 Einführung von deutscher Seite von Herrn Leuchtmann**

Herr Leuchtmann hält sein Referat an Hand einer PowerPoint-Präsentation (Anlage 3) und beginnt damit, seine Organisation, das Europäische Bildungszentrum (EBZ) weiter zu erläutern. Die Folien 1, 2 und 3 zeigen die Struktur des EBZs, das Leistungsspektrum und weitere Daten der Organisation. Herr Leuchtmann erzählt außerdem, dass das EBZ vor allem Aus- und Weiterbildung anbietet sowie Seminare, die vorher vom VdW gehalten wurden.

Herr Leuchtmann zieht zunächst einen Vergleich mit einer Fußballmannschaft, schließt jedoch, dass ein Wohnungsunternehmen keine Mannschaft ist und auch nicht in dieser Weise betrachtet werden kann. Auf Folie 5 sind die Kernprobleme eines Wohnungsunternehmens erläutert. Außerdem wird die Frage gestellt, was die Mitarbeiter können müssen, damit die Probleme gelöst werden.

Nachdem einige Beispiele aus der Praxis besprochen wurden, zeigt Herr Leuchtmann die kritischen Geschäftsprozesse auf gesättigten Märkten (Folie 7). Klar muss sein, dass die Branche in Bewegung ist und eine Marktstudie erforderlich ist, um herauszufinden, was angeboten werden soll. Die Anforderungen steigen mit den schnellen Änderungen am Markt. Mehrere Anhaltspunkte spielen dabei eine Rolle (Folie 7).

In diesem Zusammenhang wird sich der Weiterbildungsbedarf in Zukunft auch erhöhen. Die Aussagen mit größter Zustimmung sind auf Folie 8 erläutert. Folie 9 zeigt die Qualitätsanforderungen, die am wenigsten erfüllt werden. Dieselbe Folie zeigt auch die wichtigsten Qualitätsanforderungen und welche davon verstärkt vermittelt werden sollten.

Die Schlussfolgerung dieser Erläuterungen ist, dass die jährlichen Ausgaben im Vergleich zu anderen Sektoren relativ niedrig sind. Zur Entwicklung der Mitarbeiterzahlen erläutert Herr Leuchtmann, dass der Trend in Deutschland zu einer gleich bleibenden Anzahl geht. Außerdem steigen die Zahlen eher bei kleinen Unternehmen, während größere Unternehmen fallende oder stagnierende Zahlen haben. Laut einer Untersuchung finden es 39,2% schwierig geeignetes Personal zu finden. Eine weitere Untersuchung zeigt, dass 36,2% der Mitarbeiter für höher qualifizierte Aufgaben gefördert werden.

Anschließend bespricht Herr Leuchtmann vier Schlüsselfragen zum Thema:

1. Welche Anforderungen kommen auf Ihr Unternehmen zu?
2. Sind Schlüsselfunktionen zu besetzen?
3. Kann Ihr Unternehmen durch Weiterbildung Wettbewerbsvorteile erlangen?
4. Sind im Unternehmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit Änderungen geplant?

Anschließend wird das integrierte Bildungskonzept des EBZ, die Struktur des Angebots der EBZ (Folie 16), erläutert. In diesem Diagramm geht der Verlauf von der geringsten bis zur höchsten Ausbildung von unten nach oben.

Zum Abschluss bemerkt Herr Leuchtmann, dass es in Deutschland noch mehrere Ausbildungsinstituten gibt, die jedoch alle kleiner sind bzw. weniger Angebote haben.

In der anschließenden Diskussion wird folgendes bemerkt:

In den Niederlanden gibt es kein spezielles Institut für Ausbildung im Wohnungswesen. Herr Catau bemerkt, dass jeder von seinen Mitarbeitern einen Entwicklungsausbildungsplan hat, der mit der Entwicklung in der Organisation zusammenhängt. Das EBZ steht für europäische Ausbildung, sollte jedoch seine europäische Ausrichtung weiter ausbauen. Das EBZ bietet auch die Ausbildung "Master of Real Estate". Diesen Abschluss gibt es übrigens in den Niederlanden auch.

### **3.2 Erläuterung zum Thema aus der Praxis von Herrn U. Schramm**

Herr Schramm erläutert den Weg seiner Organisation zum Qualitätsdienstleister: "Umriss eines Veränderungsprojekt". Das Projekt wird an Hand einer PowerPoint-Präsentation erläutert, die diesem Protokoll als Anlage 4 hinzugefügt ist.

Herr Schramm beginnt damit, das Leitbild und die Ausgangssituation seiner Organisation im Jahre 2000 (Folien 2 und 3) zu besprechen. Folie 4 zeigt die Optimierungen, die in der ersten Phase in verschiedenen Bereichen durchgeführt wurden. Folie 5 zeigt das Ziel in der zweiten Phase, die strategischen Stossrichtungen und die Initiativen/Maßnahmen. Zu Folie 6 erläutert Herr Schramm die Vorteile eines Vorgehens in einem von Mitarbeitern getragenen Projekt. Ein Überblick zum Projektdesign zeigt Folie 7. Zu Folie 8 erläutert Herr Schramm die Handlungsfelder auf der Personal- und Prozessebene in der Analysephase, während Folie 10 das maßgeschneiderte Qualifizierungsprogramm erläutert, das erstellt wurde. Folie 11 zeigt wichtigsten Methoden:

- Seminare als Basis
- Training on the Job
- Entwicklung von Leitfäden.

Parallel wird das Mystery Shopping zur (Selbst)kontrolle der Mitarbeiter fortgeführt. Parallel arbeitet das Projektteam an der Vereinheitlichung und Optimierung von Geschäftsprozessen (Folie 12).

Außerdem wird ein effizientes Führungssystem implementiert: "Führen mit Zielen".

Zum Abschluss zeigt und bespricht Herr Schramm an Hand von Folie 14 die bisherigen Ergebnisse und Eindrücke.

## **4. Visitatiecommissie**

Das Phänomen "Visitatiecommissie" ist eine Sache, die nur in den Niederlanden eingeführt worden ist. Herr Hamers von Dinkelborgh hat sich bereit erklärt, dies im Europäischen Tisch zu erläutern. Er macht dies ebenfalls an Hand einer PowerPoint-Präsentation, Anlage 5 dieses Protokolls.

Auf Folie 1 wird erläutert, was Visitation ist und warum es eingeführt wurde. Es ist ein Instrument, mit dem die gesellschaftlichen Leistungen ermittelt werden können und das sichtbar macht, was diese Leistungen sind. Folie 2 zeigt, wie Visitation vorgeht und welche Sachen beobachtet werden: der Führungsprozess, der Betriebsprozess und die soziale Rendite. Das System funktioniert wie ein Spiegel (Folie 3). Folie 3 zeigt ebenfalls, wer beteiligt ist. Die Organisation für Visitation ist Raeflex, Stichting visitatie woningcorporaties. Visitation wird vom Wohnungsbauunternehmen selbst und einer externen Kommission von Raeflex gemacht. Folie 4 erläutert die Vorgehensweise. Das Programm ist eine Selbstbewertung, ein Visitationsgespräch, ein Bericht und ein Schlussgespräch. Das ganze ist auf Folie 5 näher erklärt. Als Ergänzung bekommen die Beteiligten einen Bericht und die Endberichte werden verteilt. Zum Abschluss erzählt Herr Hamers von seinen persönlichen Erfahrungen. Eine Selbstbewertung schreiben ist sehr arbeitsintensiv, der Endbericht ist lehrreich und die Beteiligten fühlten sich in seinem Fall sehr geehrt, befragt zu werden. Der Vorsitzende dankt Herrn Hamers für seinen Beitrag.

## 5. Weitere Punkte der Tagesordnung

Zwei Punkte der Tagesordnung sind nicht behandelt worden:

- Die Entwicklungen im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum von Herrn Leuchtmann.
- Die Vergleichsuntersuchung des Wohnungswesens in Deutschland und den Niederlanden von Herrn Nieuwenhuizen.

Die Entwicklungen beim EBZ wurden schon von Herrn Leuchtmann in seinem Referat zur Personalentwicklung besprochen, während die Vergleichsuntersuchung aufgrund von Zeitmangel in der nächsten Sitzung des Europäischen Tisches besprochen werden sollen.

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

### 6.1 Daten und Tagungsort der nächsten Versammlungen

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

Versammlung Frühling 2006: **Donnerstag, 6. April und Freitag, 7. April.**

### 6.2 Themen und Referenten der Tagung vom 12. April 2005

Die nächsten Themen und Referenten sind:

1. Wohnungsmarktuntersuchung über die Grenzen (aus Anlass der EU-Regionalen Wohnungsmarktuntersuchung in Aachen)

Referenten:

Niederlande: Herr Hamers wird einen Referenten aus Enschede einladen.

Deutschland: Herr Jeschke wird einen Referenten aus Aachen einladen.

2. Kosten Verbände

Keine Referenten; Besprechung an Hand von Daten (siehe Anlage 1 und 2 des Protokolls vom 7. Dezember 2004).

3. Verkauf von Wohnungen (nur niederländische Erläuterung)  
Referent: Herr Catau.
4. Privatisierung Teile des Betriebes (nur niederländische Erläuterung)  
Referent: Herr Nieuwenhuizen wird einen Referenten einladen.
5. Vergleichsuntersuchung Wohnungswirtschaft NL/BRD  
Herr Nieuwenhuizen wird seine Untersuchung erläutern.
6. Wenn zeitlich noch möglich:  
Förderung von Wohnungen in Deutschland  
Referent: Herr Scharlau.

## **7. Umfrage und Abschluss des neunundzwanzigsten Europäischen Tisches**

### **7.1 Diskussion**

Keiner der Mitglieder hat Bemerkungen.

### **7.2 Abschluss**

Abschließend dankt der Vorsitzende allen anwesenden Mitgliedern für ihr Kommen und vor allem für ihren Anteil an den Diskussionen während dieser neunundzwanzigsten Versammlung des Europäischen Tisches.

Weiterhin dankt er besonders Herrn Teunis für die ausgezeichnete Betreuung am heutigen Tage. Die neunundzwanzigste Versammlung des Europäischen Tisches wird um zirka 16.00 Uhr abgeschlossen.