

### 30. Europäischer Tisch

#### Protokoll

**Termin:** 8. November 2005  
**Ort:** Kloster Frenswegen Nordhorn  
Klosterstraße 9, 48527 Nordhorn  
**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 Van Dam (Jaap)	- Stichting Betuwse Combinatie Woongoed Culemborg
Herr de Bruijn (Will)	- Hengelose Bouwstichting Ons Belang, Hengelo
Herr Große-Wilde (Franz-Bernd)	- Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Herr Hamers (Coen)	- Stichting Woonmaatschappij Dinkelborgh, Denekamp
Herr Heubrock (Rainer)	- Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
Herr Jeschke (Gerhard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Marx (Reinhard)	- Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine
Herr Nieuwenhuijzen (Joost)	- Woningcorporatie Rochdale, Amsterdam
Herr Rudolf (Matthias)	- Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH, Rheine
Herr Scharlau (Hubert)	- Bauverein zu Lünen eG
Herr Schramm (Uwe)	- Kreisbauverein Borken eG
Herr Teunis (Gerrit)	- Woningcorporatie Beter Wonen Hardenberg
Herr Weurding (Rene')	- Algemene Stichting Woningbouw Zevenaar
Herr Wiegrink (Hans)	- Bocholter Bauverein eG

#### Abwesend:

Herr Contato (Leon)	- SNHBM Luxemburg
Herr Hessel (Hans-Josef)	- gws Wohnen Dortmund-Süd eG
Herr Kempink (Bob)	- Aedes vereniging van woningcorporaties
Herr Van Leeuwen (Jan)	- De Alliantie, hart voor wonen te Huizen
Herr Lensing (Paul)	- Bocholter Heimstätten
Herr Nottenkemper (Klemens)	- Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Pels (Peter)	- Woonmaatschappij WBO Oldenzaal
Herr Pfitzenreuter (Klaus)	- Glückauf Gem. Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lünen
Herr Pinkhaar (P.-M.)	- St. Joseph Wonen, Hengelo
Herr Schneider (Burghard)	- VdW Rheinland Westfalen
Herr Schreel (Yves)	- Vlaamse Huisvesting Maatschappij, Bruxelles
Herr Veerman (Henk)	- Wisch Woonbeheer te Wisch

#### Externe Referenten:

Herr Hofmann (Volker)	- NRW.Bank Düsseldorf
Herr Wolff (Reggie)	- ProLiving

## **1. - Eröffnung und Feststellung des Protokolls vom 12. April 2005 in Zwolle**

### **1.1 - Eröffnung**

Auf Grund der krankheitsbedingten Abwesenheit des Vorsitzenden, Herrn Kempink, eröffnet Herr Dr. Jeschke den 30. Europäischen Tisch.

Zu Beginn der Sitzung erheben sich die Teilnehmer und gedenken des am 20.04.2005 verstorbenen Herrn Siegfried Zellnig.

Herr Dr. Jeschke begrüßt als neues Mitglied im Europäischen Tisch Herrn Will de Bruijn. Herr de Bruijn hat die Nachfolge von Herrn Jan Voskamp als Geschäftsführer der Hengelose Bouwvereniging Ons belang, Hengelo, angetreten. Herr de Bruijn ist 52 Jahre alt und arbeitet seit 1995 in Hengelo. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.

- TOP 2 - Wohnungsmarktbeobachtung
- TOP 3 - Privatisierung von Teilen des Betriebes
- TOP 4 - Verkauf von Wohnungen
- TOP 5 - Vergleichende Untersuchung der Wohnungswirtschaft in Deutschland und in den Niederlanden
- TOP 6 - Verbandsbeiträge in Deutschland und in den Niederlanden
- TOP 7 - Förderung von Wohnungen in Deutschland
- TOP 8 - Termine und Themen für die Veranstaltungen im Jahr 2006
- TOP 9 - Verschiedenes

Die Teilnehmer sind mit vorstehender Tagesordnung einverstanden.

### **1.2 - Feststellung des Protokolls vom 12 April 2005 in Zwolle**

Das Protokoll des 29. Europäischen Tisches am 12. April 2005 in Zwolle wird in der vorgelegten Fassung genehmigt.

## TOP 2 - Wohnungsmarktbeobachtung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Dr. Jeschke Herrn Hofmann von der WfA Wohnungsbau Förderungsanstalt NRW die Teil der NRW.BANK ist. Die NRW.BANK wiederum ist Teil der WestLB.

Herr Hofmann berichtet (**Anlage 1**), dass im Jahr 2004 die WfA mit rund einer Milliarde Euro 15.200 Wohnungen – davon 10.400 Wohnungen im Eigentum – gefördert hat.

Die WfA führt auf kommunaler und regionaler Ebene in Nordrhein-Westfalen Wohnungsmarktbeobachtungen durch. Eine europäische Wohnungsmarktbeobachtung in der Region Aachen befindet sich in Planung. Die Daten für die Wohnungsmarktbeobachtung werden auf vielfältige Art und Weise gewonnen:

- Mieterbefragungen (alle zwei Jahre werden 2.500 Haushalte telefonisch befragt)
- Befragung nordrhein-westfälischer Wohnungsunternehmen
- Expertenbefragungen (400 Personen)
- Auswertung von Mietspiegeln
- die eigenen Daten der WfA beispielsweise aus der Statistik der geförderten Wohnungen

Auf Grund der Entwicklung des Angebotes (Baufertigstellung, Bestandsentwicklung, usw.) und der Entwicklung der Nachfrage (Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung, usw.) wird die Wohnungsmarktlage analysiert. Dabei zeigen sich regional deutliche Unterschiede: So ist die Wohnungsnachfrage in der Rhein-Schiene (Köln, Düsseldorf, Bonn) im unteren Preissegment angespannt, während sich die Wohnungsmarktsituation im Ruhrgebiet durch einen weitgehend entspannten Mietwohnungsmarkt auszeichnet.

In der nachfolgenden Diskussion wird deutlich, dass sich die Wohnungsmärkte eigene Wege suchen und damit Landes- und Ländergrenzen nicht unbedingt Wohnungsmärkte abgrenzen. Herr Schramm berichtet, dass für den Kreis Borken eine Untersuchung durchgeführt worden ist, welche Wanderungsbewegungen zwischen Deutschland und Niederlanden stattfinden. Es wird vereinbart, in der nächsten Sitzung diese Untersuchung näher vorzustellen.

### TOP 3 - Privatisierung von Teilen des Betriebes

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Dr. Jeschke Herrn Reggi Wolff von dem Unternehmen ProLiving.

ProLiving (**Anlage 2**) ist eine Serviceorganisation, die bis 2004 ein Unternehmensteil der Woningcorporatie Rochdale, Amsterdam, war und im Jahr 2005 ausgegliedert worden ist. Seitdem ist das Unternehmen selbständig und muss entsprechend profitabel arbeiten.

Zu den Aufgaben von ProLiving gehört zum einen die Verwaltung der Bonuspunkte für das Wohnungsunternehmen. Jeder Mieter bei dem Unternehmen in Amsterdam kann monatlich dafür Punkte sammeln, dass beispielsweise die Miete pünktlich bezahlt oder ehrenamtliches Engagement eingebracht wird. Darüber hinaus organisiert ProLiving für das Wohnungsunternehmen die gesamten Service- und Dienstleistungen. Damit verbunden ist die Überlegung, dass sich das Wohnungsunternehmen auf seine Kernkompetenzen zurückzieht und zusätzliche Leistungen über Service- und Dienstleistungsunternehmen bezieht. Dafür bezahlt das Wohnungsunternehmen an ProLiving eine Gebühr von 14-16 Euro pro Wohnung im Jahr. Die Service und Dienstleistungen reichen von Wohnungsreinigung über Sicherheit bis zu Pflegediensten. Den Bewohnern soll mehr Lebensqualität vermittelt werden und das Wohnungsunternehmen bringt damit seine Kundenorientierung zum Ausdruck.

Zwischenzeitlich hat das Wohnungsunternehmen in Amsterdam weitere Bereiche aus dem Unternehmen ausgegliedert, wie beispielsweise die Projektentwicklung (einschließlich Modernisierungs- und Neubautätigkeit), Verwaltung von Eigentum usw.

In der nachfolgenden Diskussion wird von den deutschen Teilnehmern betont, dass die Ausgliederung von Service- und Dienstleistungen auf ein externes Unternehmen mit Blick auf Kundenbindung problematisch werden könnte. Auch wenn das Wohnungsunternehmen Service- und Dienstleistungen vermittelt, sollte immer noch das Wohnungsunternehmen Ansprechpartner für die Mieter sein.

#### TOP 4 - Verkauf von Wohnungen

In seinem Vortrag betont Herr Catau (**Anlage 3**), dass die Veräußerung von Wohnungen ein unverzichtbarer Bestandteil der Geschäftspolitik des Wohnungsunternehmens Woningcorporatie De Woonplaats ist. Da es seit 1995 keine öffentlichen Mittel mehr für den Wohnungsneubau gibt und ab 2006 der Mietwohnungsmarkt weitgehend liberalisiert ist, stellt sich für die Wohnungsunternehmen die Frage, wie sie aus ihrer eigenen Geschäftstätigkeit die finanziellen Mittel für den Wohnungsneubau und die Modernisierung beschaffen können. Neben der Erhöhung der Mieten und der Reduzierung von Betriebskosten gehört dazu auch der Verkauf von Teilen des Wohnungsbesitzes. Diese Geschäftspolitik ist bisher erfolgreich umgesetzt worden. Seit 1989 wurden mehr als 4.000 Wohnungen verkauft. Dabei gelangen die Mieter in den Genuss von Wohneigentum und das Wohnungsunternehmen verfügt zum einen über eine verbesserte Liquidität und zum anderen findet eine Verjüngung des Grundbesitzes statt. Für die Zukunft ist geplant, jährlich 3 % des Wohnungsbestandes zu veräußern und in gleicher Größenordnung Neubau zu betreiben. Vor dem Verkauf werden entsprechende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, um dem Käufer eine gut ausgestattete Wohnung anbieten zu können.

#### TOP 5 - Vergleichende Untersuchung der Wohnungswirtschaft in Deutschland und in den Niederlanden

Herr Nieuwenhuijzen berichtet (**Anlage 4**), dass seit 1992 in den Niederlanden eine Diskussion über die Rolle und die Funktion der woningcorporaties stattfindet. Eine ähnliche Diskussion fand Ende der achtziger Jahre in Deutschland im Zusammenhang mit den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen statt. Während es sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland eine Subjektförderung im Mietwohnungs- und im Eigentumsbereich gibt, gibt es eine Objektförderung nur noch in Deutschland. Eine ähnliche Diskussion wie in Deutschland zum Thema „Stadtumbau“ im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung gibt es in den Niederlanden zur Zeit noch nicht.

## TOP 6 - Verbandsbeiträge in Deutschland und in den Niederlanden

Anhand von zwei Beispielen

- ein Unternehmen mit 1.500 Wohnungen und
- ein Unternehmen mit 12.500 Wohnungen

werden die Verbandsbeiträge für ein Wohnungsunternehmen in Deutschland und in den Niederlanden ermittelt.

### 1.500 Wohnungen

#### Deutschland

VdW

- Grundbeitrag 300,00 €
- pro Wohnung 1,60 € 2.400,00 €

GdW

- pro Wohnung 1,10 € 1.650,00 €
- Beitrag insgesamt 4.350,00 €

=====

#### Niederlande

- Grundbeitrag 8.850,00 €
- pro Wohnung 8,84 € 13.260,00 €

22.110,00 €

22.110,00 €

=====

### 12.500 Wohnungen

#### Deutschland

VdW

- Grundbeitrag 300,00 €
- pro Wohnung
- 1. – 5000 WE 1,60 € 8.000,00 €
- 5001-10000 € 1,50 € 7.500,00 €
- 10001-12500 € 1,40 € 3.500,00 €

GdW

- pro Wohnung
- 1.-10000 € 1,10 € 11.650,00 €
- 10001-12500 € 1,00 € 2.500,00 €

Beitrag insgesamt 32.800,00 €

=====

#### Niederlande

- Grundbeitrag 59.200,00 €
- pro Wohnung 3,94 € 49.250,00 €

108.450,00 €

=====

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Beratungsleistungen zumindest beim VdW Rheinland Westfalen – beispielsweise weitestgehend die Rechtsberatung – über den Verbandsbeitrag bezahlt ist, während in den Niederlanden diese Dienstleistungen zusätzlich berechnet werden.

#### **TOP 7 - Förderung von Wohnungen in Deutschland**

Herr Scharlau stellt das aktuelle Förderungsprogramm in Nordrhein-Westfalen sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich vor (**Anlage 5**). Er erläutert zum einen die Einkommensgrenzen und zum anderen die Fördersätze. Ein neues Förderangebot, welches insbesondere auf die Wohnbedürfnisse älterer und behinderter Menschen zugeschnitten ist, ist die Förderung von Gruppenwohnungen. Der Bauverein zu Lünen plant ein entsprechendes Objekt in Lünen-Osterfeld.

Abschließend geht Herr Scharlau noch auf die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ein und verweist in diesem Zusammenhang auf die Fördermöglichkeiten durch die KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau.

#### **TOP 8 - Termine und Themen für die Veranstaltungen im Jahr 2006**

Die Sitzungen im Jahr 2006 sollen an folgenden Terminen stattfinden:

- Donnerstag/Freitag, 6./7. April 2006 in Hengelo (Herr De Bruijn)
- Montag/Dienstag, 6./7. November 2006 in Rheine (Herren Marx und Rudolf)

Die Veranstaltung in Hengelo soll wie folgt durchgeführt werden:

- Donnerstag Vormittag : Sitzung
- Donnerstag Nachmittag : Exkursion
- Freitag Vormittag : Sitzung

Folgende Themen werden für die Veranstaltung in Hengelo vereinbart:

- Wanderungsbewegungen in der Euregio  
(Der Kreis Borken hat eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Herr Schramm wird eine Person benennen, die die Untersuchung vorstellen wird.)
- Neue Entwicklungen Europa  
(von deutscher Seite Herr Dr. Galonska / von niederländischer Seite ???)
- Wohnbegleitende Dienstleistungen  
(von deutscher Seite ??? / von niederländischer Seite Herr Catau)

Bei der Veranstaltung im November 2006 in Rheine soll unter anderem das Thema „Energieausweis“ behandelt werden.

#### **TOP 9 -        Verschiedenes**

Herr Dr. Jeschke dankt Herrn Bosk im Namen aller Teilnehmer für die ausgezeichnete Vorbereitung und die hervorragende Betreuung.

Herr Dr. Jeschke schließt die Zusammenkunft des 30. Europäischen Tisches um 15:30 Uhr.

Düsseldorf, 2. Dezember 2005

Dr. Gerhard Jeschke